Beiträge zur Betriebswirtschaft der Bausparkassen.

Inaugural-Dissertation

zur
Erlangung der Doktorwürde
an der
Handels-Hochschule Mannheim.

Vorgelegt von

Diplom-Kaufmann FRITZ NOLTE.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Druck: Buchdruckerei Knöller GmbH., Stuttgart-O, Sedanstraße 16

Referent: Prof. Dr. le Coutre,

Korreferent: Prof. Dr. Ludewig.

Tag der mündlichen Prüfung:
16. Dezember 1932.

LEBENSLAUF.

Am 19. Mai 1907 wurde ich als Sohn des Gärtnerei- und Baumschulenbesitzers Fritz Nolte in Lübbecke i. Westf. geboren. Nach 4jährigem Besuch der Bürgerschule in Lübbecke ging ich auf das Realgymnasium in Bünde, wo ich Ostern 1924 das Zeugnis der mittleren Reife erhielt. Von Ostern 1924 bis Ostern 1925 absolvierte ich die Städt. Höh. Handelsschule in Bielefeld. Am 1. April 1925 trat ich bei der Firma Ruben in Lübbecke in die kaufmännische Lehre ein und bezog nach deren Beendigung im Sommersemester 1927 die Handels-Hochschule in Königsberg. Im Wintersemester 1928/1929 ließ ich mich dort beurlauben und arbeitete vom 24. 11. 1928 bis zum 16. 3. 1929 als Volontär bei der Kreissparkasse in Lübbecke. Dann studierte ich vom Sommer-Semester 1929 ab an der Handels-Hochschule in Mannheim. Während des Studiums unterzog ich mich am Realgymnasium in Mannheim der Ergänzungsprüfung. Im April 1931 bestand ich an der Handels-Hochschule Mannheim die Kaufmännische Diplomprüfung und verblieb zur Vorbereitung auf die Promotion weitere zwei Semester in Mannheim. Seit dem 1. 5. 1932 bin ich in der Firma Industrie-Verlags und Druckerei-Gesellschaft m.b.H. Stuttgart tätig.

Stuttgart, im Juli 1932.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41554418_0065

Meinen Eltern gewidmet

Gliederung.

I. Die Geschichte der Bausparkassen.

II. Das Prinzip des Bausparens.
  1. Das Bausparen als kollektives Zwecksparen,
  2. Bausparen als planwirtschaftliche Kaufkraftanlage.

III. Das praktische Bausparen in den anglikanischen Ländern.
  1. In England.
  2. In den Vereinigten Staaten von Amerika.
    a) Systemfragen,
    b) Die genossenschaftliche Eigenschaft,
    c) Die Tendenz zur Kapitalgesellschaft,
    d) Das Darlehensgeschäft.

IV. Der Stand des Bausparens in Deutschland.

V. Das Verhältnis der deutschen Bausparkassen zu den Baugenossenschaften und Bauvereinen.

VI. Die Unternehmungsformen der Bausparkassen.

VII. Die Betriebstechnik der Bausparkassen.
  1. Die Begriffsbestimmung der Bauspartechnik.
  2. Der finanztechnisch-organisatorische Aufbau.
    a) Der offene Sparerkreis,
    b) Der geschlossene Sparerkreis,
    c) Das Zuteilungsverfahren als:
      Listensystem,
      Zeit-mal-Geld-System,
      System der höchsten Kennziffer,
      Auslosungssystem.
  3. Der innerbetrieblich-organisatorische Aufbau.
    a) Die Vertragsbearbeitung,
    b) Die Buchhaltung;
      aa) Das Inkassowesen,
      bb) Die Funktion des Zuteilungskontos.
    c) Das Werbewesen.
  4. Die Kostenrechnung.
  5. Die Bilanzierung.

VIII. Die Politik der Bausparkassen.
  1. Der Rechnungszins.
  2. Die Bausparlotterie.
  3. Das gerechte Bausparsystem.
  4. Kapitalbildungsverträge.

IX. Die Reichsaufsicht.

X. Sind Betriebskombinationen möglich?
  1. Mit Hypothekenbanken,
  2. Mit Versicherungsanstalten.

XI. Organisationen und Verbände.

XII. Die Zukunft der Bausparkassen.

Vorwort.

Bei der Behandlung des vorliegenden Themas war es meine Aufgabe, das Betriebsleben der Bausparkassen mit allen seinen eigenartigen Erscheinungen zu untersuchen. Dabei war eine kurze Darstellung des angelsächsischen Bausparkassenwesens und ein gedrängter geschichtlicher Ueberblick über unsere Bausparkassenentwicklung unumgänglich. Von dem Leser der vorliegenden Arbeit soll eine Allgemeinkenntnis über die behandelte Materie deshalb vorausgesetzt werden, weil eine scharfbegrenzte Behandlung bausparbetrieblicher und bauspartechnischer Probleme durch zusätzliche Allgemeindarstellungen nur verwässert wird. Dazu kommt meine Absicht, allen Bauspartheoretikern — und Praktikern die wissenschaftlichen Ergebnisse aus der Behandlung der wichtigsten Bausparprobleme zu übermitteln.

Das Hauptziel meiner Arbeit war die Untersuchung und Kritik des Rechnungswesens unserer Bausparkassen, mit dem die Probleme des Rechnungszinses, der Zuteilung und Sicherheit der von den Bausparern an die Kasse geleisteten Spar- und Tilgungsbeträge zusammenhängen. Da von der Sicherheit dieser Gelder das Vertrauen zu unseren Bausparkassen und somit ihre Existenzfähigkeit überhaupt abhängt, ist sie in den Vordergrund aller Betrachtungen gestellt worden.

Bei der Untersuchung der genannten Probleme bin ich zu folgenden Resultaten gekommen, die für das Weiterbestehen unserer Bausparkassen als selbständigen Geldverteilungsinstituten als Thesen gelten können:

1. Die Bausparkassen müssen sich in ihrer Zinspolitik zu einer marktüblichen Verzinsung für ihr Aktiv- und Passivgeschäft entscheiden, um bei ihrer Kapitalbeschaffung den gesamten offenen Geldmarkt erfassen zu können. Bei genügender Kapitalversorgung fallen alle bauspartechnischen Fragen der Zuteilung und der Wartezeiten fort. Der Gedanke an eine Betriebskombination mit anderen Finanzierungsanstalten braucht dann ebenfalls nicht mehr erwogen zu werden.

2. Das gesamte Rechnungswesen muß dem organischen Aufbau der Kasse entsprechend nach betriebs- und bauspartechnischen Grundsätzen aufgebaut sein. Die Vermögensverhältnisse der Kasse müssen zu jeder Zeit klar ersichtlich sein. Hierfür hat eine unbedingt erfahrene und ehrliche Geschäftsleitung zu sorgen, die für die Sicherheit des gesamten Vermögens viel wertvoller ist, als ein Eigen- oder Sicherungskapital und gesetzliche oder freiwillige Reserven. Ferner hat die Geschäftsleitung für die genaue Durchführung der Spar- und Darlehensbedingungen zu sorgen, die den Bausparern eine gerechte Verteilung aller entstehenden Unkosten garantieren.
3. Die Revisions- und Aufsichtstätigkeit hat schnell und durchgreifend zu erfolgen, damit das allgemeine Vertrauen zu unseren Bausparkassen wieder geweckt und gefördert wird.

I. Die Geschichte der Bausparkassen.

Zum vollen Verständnis für die Ausführungen der vorliegenden Arbeit erscheint es erforderlich, einen kurzen geschichtlichen Ueberblick über die Entwicklung des deutschen Bausparwesens zu geben.

Es ist dabei die Absicht verfolgt, auch alle älteren Ansätze zur Verwirklichung der Bausparidee kurz zu streifen.

Bereits in den achtziger Jahren vorigen Jahrhunderts versuchte Friedrich von Bodelschwingh in Bethel die Gründung einer Bausparkasse, die auch gelang, indessen nur lokale Bedeutung behielt[1]. Trotzdem ist Bodelschwingh als der Begründer unseres Bausparwesens anzusprechen; von ihm stammt auch die Bezeichnung „Bausparkasse". Seit dieser Zeit hörte man lange nichts mehr von Bausparkassen, zumal in dieser Zeit der Anlaß zum Aufgreifen des Bauspargedankens fehlte. Nach dem vernichtenden Weltkrieg und der weiter zerstörenden Inflation wurde dem Bauspargedanken der entscheidende Ansporn zum Auftrieb durch folgende Gründe gegeben:

1. Die völlige Vernichtung des zum Wohnungsbau bestimmten Kapitals.
2. Die trostlose Lage auf dem Gebiete des Wohnungswesens.
3. Die bewußten Bestrebungen zur Loslösung vom angespannten Kapitalmarkt zu isolierten, zinsverbilligenden Kapitalkreisen.
4. Die Kapitalflucht in Sachwerte.

Der erste Anfang unserer Bausparkassenära im heutigen Sinne wurde durch die Gründung der „Gemeinschaft der Freunde" (GdF.) in Wüstenrot im Jahre 1924 gemacht. Der Gründer dieser Kasse, Georg Kropp, erließ in der ersten Nummer der von ihm begründeten Zeitschrift[2] „Mein — Eigen-Heim" im Jahre 1924 einen begeisterten, leidenschaftlichen Aufruf zur Verbreitung des Eigenheimgedankens. Ueber die Wirkung des ersten Appells zum Bausparen, sowie über die rasche Begeisterung für den Bauspargedanken überhaupt äußerte sich der beste Sachkenner unseres Bausparkassenwesens, A. Block[3]: „Ueber das größte Unglück, das einer neuen Sache zuteil werden kann, die Gleichgültigkeit, kann die deutsche Bausparkassenbewegung nicht klagen; die deutsche Oeffentlichkeit ist ihr gegenüber nicht gleichgültig geblieben, wovon die in unserem Gegenstand sich entfaltende und um sich greifende Diskussion zeugt. Die Teilnahme

[1] S. Kahn u. Kaltenboeck: Das deutsche Bausparen S. 7.
[2] Die Auflage dieser Zeitschrift beträgt heute etwa 40 000.
[3] Block: Bausparen in England, Amerika und Deutschland, S. 6.

an unserer Sache braucht nicht erst erregt zu werden; sie ist da. Auch der gute Wille, das Neue, so weit es irgendwie brauchbar erscheint, anzuerkennen ist da."

Aus diesem regen Interesse heraus erfolgte schon im darauffolgenden Jahre die Gründung unserer zweitgrößten Bausparkasse, der „Deutschen Bau- und Siedlungsgemeinschaft" (D.B.S.) in Darmstadt. Es folgten die Gründungen der „Devaheim" (Deutsche Evangelische Heimstättengesellschaft Berlin) und des „Zwecksparverband für Eigenheime" Aachen. Neben den begeisterten Anhängern und Verfechtern der neuen Bausparidee sammelten sich natürlich auch die Gegner des Bauspargedankens. Ihr Kreis setzte sich aus denjenigen zusammen, die sonst an der Spartätigkeit der mittleren Volksschichten interessiert sind. Die heftigen Diskussionen führten schon im Jahre 1926 so weit, daß die württembergische Regierung auf Verlangen vieler Stellen Einblick in die Geschäftsführung der GdF. nahm und ihr einen bestimmten Geschäftsplan vorschrieb. Alle Opposition konnte jedoch den Ruf nach Weiterentwicklung der Bausparidee nicht überstimmen. Sie gewann vielmehr die erste große Anerkennung, als die württembergische Regierung im Jahre 1928 der GdF. das Depot- und Depositenrecht verlieh. Kurze Zeit darauf erhielt die GdF. die Zulassung als Abtretungsstelle im Sinne des Beamtenheimstättengesetzes. Von diesem Zeitpunkt an ist eine große Wandlung in der Beurteilung des Bauspargedankens zu bemerken. Die öffentlichen Sparkassen, die bisher zur Erhaltung ihrer Sparer gegen das Bausparwesen schärfste Opposition geübt hatten, gingen 1928 dazu über, eigene „Oeffentliche Bausparkassen" zu gründen. Diese geistige Wandlung spiegelt sich im Organ der deutschen Sparkassen, in der Deutschen Sparkassenzeitung wieder. Noch im Jahre 1927 hieß es in einem kritischen Artikel[4] über das Bausparwesen, daß jeder Eigenheiminteressent für sich allein sparen solle, „ohne auf die mehr oder weniger zweifelhafte Mithilfe ihm unbekannter Genossen zu rechnen". Ein Vertreter des gleichen Organs, Herr Dr. Simon[5], schrieb zwei Jahre später bei der Gründung der öffentlichen Bausparkassen, daß die Bausparidee „dem gerade im germanischen Volkscharakter tief eingebürgerten Gedanken genossenschaftlicher Hilfeleistung entspreche"!

Die Jahre 1928—1929 brachten für die damals bestehenden Bausparkassen einen ungeheuren Erfolg. Neben der Zahl neu eintretender Bausparer stieg auch die Zahl der Neugründungen von Bausparkassen. Nachdem das Depot- und Depositengesetz abgelaufen war, konnte man in den Jahren 1930—1931 geradezu von einer Bausparkassen-Hausse sprechen. (Siehe Tabelle Nr. 1.) Diese konjunktur-

[4] Deutsche Sparkassenzeitung 1927 Nr. 97.

[5] Simon, „Das Bausparen bei den öffentlichen Bausparkassen", herausgegeben von den öffentlichen Bausparkassen, Berlin 1929.

mäßige Entwicklung zeigte natürlich ihre Vor- und Nachteile. Neugründungen verschwanden im gleichen Tempo, wie sie gekommen waren. Mit dem Verschwinden dieser oft auf unredlicher Basis gegründeten Kassen waren natürlich auch die Einlagen bei ihnen verloren. Solche geradezu betrügerischen Manipulationen brachten viele hoffnungsvolle Bausparer aus den niederen Ständen um ihr sauer erspartes Geld. Als natürliche Folge dieser Mißstände wurde der Ruf nach einer Reform des Bausparwesens immer lauter. Diesen Ruf unterstützten in erster Linie die ehrlichen, älteren Bausparkassen. Als Ergebnis dieses Notrufes kam nach zweijährigen, schwiergen Verhandlungen am 1. 4. 1931 das Bausparkassengesetz[6] zustande. Mit seinem Inkrafttreten am 1. 10. 1931 war der erste Abschnitt der Entwicklung der deutschen Bausparbewegung beendet.

II. Das Prinzip des Bausparens.

1. Das Bausparen als kollektives Zwecksparen.

Im vorigen Abschnitt sind, in vier Punkten zusammengefaßt, die wesentlichsten Argumente angeführt worden, die unserem heutigen Bausparwesen zu seinem gewaltigen Aufschwung verholfen haben. Dabei muß aber in erster Linie betont werden, daß der innere Kern dieser Wachstumskraft im kollektiven Moment liegt, das unseren deutschen Bausparkassen zu eigen ist. Das kollektive — also das gemeinschaftliche Sparen — für einen bestimmten Zweck, nämlich den Erwerb eines Eigenheims, gibt die Gesinnung unserer Bausparer wieder. Diese Gesinnung ist durch die schlechte Finanzierungsmöglichkeit für den Eigenheimerwerb bedingt. Die Organisationen unseres Bank- und Geldwesens hatten es bisher versäumt, für den Eigenheimerwerb Tilgungshypotheken bei hoher Beleihungsgrenze zu annehmbaren Bedingungen zu vergeben. Zudem wird es einem Eigenheiminteressenten schlecht möglich sein, durch seine eigene Sparkraft das Eigenkapital in kurzer Zeit aufzubringen, das für die Differenz zwischen Gesamtbausumme und Tilgungshypothek erforderlich ist. Diese von unseren bisherigen Realkreditinstituten versäumte Finanzierungstätigkeit soll von den Bausparkassen durch das kollektive Zwecksparen ersetzt werden. Der Grundgedanke dieses kollektiven Zwecksparens ist dabei folgender: Eine unbegrenzte Anzahl gleichinteressierter Sparer schließt sich zusammen, um gemeinschaftlich für den Erwerb eines Eigenheims zu sparen. Eine einfache Ueberlegung ergibt, daß bei der Zusammenfassung der Sparkraft aller Interessenten bereits nach kurzer Zeit soviel Geld-

[6] Näheres siehe unter Abschnitt IX „Die Reichsaufsicht".

mittel vorhanden sind, daß ein Sparer aus ihnen befriedigt werden kann. Nach einer weiteren kurzen Sparzeit wird der nächste Sparer seine volle Bausumme erhalten. Verschiedene Bausparer erhalten also ihr gewünschtes Baugeld aus dem gemeinsamen „Spartopf" früher, als wenn sie allein — individuell — gespart hätten. Hieraus ergibt sich aber als logische Folge, daß auf der anderen Seite die Bausparer auf ihr Geld vorläufig zugunsten der ersten Bausparer verzichten müssen. Dieser Verzicht bedeutet einen Nachteil, der mit einem Zinsverlust oder mit dem Aufschub des beabsichtigten Bauvorhabens erkauft wird. Dieses „Warten" und die aus ihm für den wartenden Bausparer entstehenden Verluste sind Hauptfragen in unserer Bausparkasenwissenschaft geworden[7].

Man darf nicht kollektives mit individuellem Sparen vergleichen. Beide Arten zu sparen haben ganz andere Ziele. Wer beim kollektiven Bausparen früh ans Ziel kommt, erhält ein Darlehen, also teils eigenes, teils fremdes Geld. Der individuelle Sparer hat aber am Ziel, d. h. beim Erreichen der vollen Höhe seiner notwendigen Bausumme, ein Kapital, kann also ein schuldenfreies Eigenheim erwerben. Der letzte Vorgang dauert jedoch in der Regel länger, als das kollektive Zwecksparen. Der kollektive Sparer „spart" also nicht im Sinne des Wortes, sondern bedient sich einer Form der Kreditbeschaffung, bei der oft der Nachteil des Wartens in Kauf genommen werden muß. Man kann also nicht von einer Konkurrenz des kollektiven Bausparens mit dem individuellen Sparen sprechen, sondern nur von einer Konkurrenz der kollektiven Wohnungskreditbeschaffung gegenüber anderen Formen.

Der Individualsparer steht eben vor der einfachen Tatsache, daß ihm immer nur sein eigenes Geld zur Verfügung steht. Die für sein Bauvorhaben notwendigen zusätzlichen Geldmittel kann er nur auf dem freien Geldmarkte zu den üblichen Zinssätzen erhalten. Beim kollektiven Zwecksparen stehen ihm auch die Mittel der anderen Bausparer zur Verfügung. Der schon genannte große Spartopf ist die Bausparkasse, die als Geldverteilungsstelle dient. Zur praktischen Erläuterung des kollektiven Zweckspargedankens soll nachfolgendes Zahlenbeispiel dienen, dem folgende Voraussetzungen zugrunde gelegt worden sind: 5 Bausparer A, B, C, D, E wollen je die Summe von RM. 500.— ersparen. Zu diesem Zwecke legen sie in eine gemeinsame Kasse monatlich RM. 100.— ein. Nach einem vorher bestimmten Modus sollen die Zwecksparsummen nacheinander aus der gemeinsamen Kasse ausgeteilt werden. Die zur Auszahlung gelangten Darlehen sollen wiederum mit monatlich je RM. 100.— getilgt werden. Von einer Zinsberechnung soll zur Vereinfachung der Rechnung abgesehen werden.

[7] Näheres siehe auch unter Abschnitt VII, 2 „der finanztechnische, organisatorische Aufbau".

Tabelle.

Bausparer	A	B	C	D	E	Insgesamt	davon zur Zuteilung	Empfänger
Spar.R.	100	100	100	100	100	500	500	A
Tilg.R.	—	—	—	—	—	—		
Spar.R.	—	100	100	100	100	500	500	B
Tilg.R.	100	—	—	—	—			
Spar.R.	—	—	100	100	100	500	500	C
Tilg.R.	100	100	—	—	—			
Spar.R.	—	—	—	100	100	500	500	D
Tilg.R.	100	100	100	—	—			
Spar.R.	—	—	—	—	100	500	500	E
Tilg.R.	100	100	100	100	—			

Bei unserer Rechnung ergeben sich folgende Vorgänge: Im ersten Monat zahlen die fünf Gemeinschaftssparer 5 mal 100 ein; von diesem Geld werden A 500 zugeteilt, die sich aus 100 Eigengeld und 400 Darlehen zusammensetzen. Im nächsten Monat leisten nur noch 4 Sparer ihre Sparbeiträge von je RM. 100.—, die mit der Tilgungsrate des A über 100 zusammen wieder 500 ergeben. Mit diesen 500 wird B befriedigt. Er erhält 200 Eigenkapital zurück und 300 als Darlehen. Im nächsten Monat leisten A und B je 100 Tilgungsrate und C, D und E je 100 Sparrate. Mit diesen 500 RM. wird C befriedigt, der seine RM. 300.— Eigenkapital zurückerhält und dazu RM. 200.— Darlehen erhält. Setzt man diese Rechnung im gleichen Sinne fort, so haben nach fünf Monaten alle Sparer ihre Darlehen erhalten und sogar getilgt.

Die in vorstehendem Beispiel gezeigte Abwicklung des Finanzplanes stellt die finanztechnische Entwicklung einer Bausparkasse in ihrem Anfangsstadium dar. Die Garantie für die Abwicklung des Finanzplans ist von den regelmäßigen Ein- und Abzahlungen der Bausparer abhängig. Die Verpflichtung des Bausparers zu diesen regelmäßigen Leistungen und sein Anspruch auf Verteilungsmasse werden durch den Bausparvertrag bewirkt [8].

Vom juristischen Standpunkte aus betrachtet ist der Bausparvertrag ein einheitliches Rechtsverhältnis. Bei diesem Rechtsverhältnis stehen sich Leistung und Gegenleistung wie bei anderen synallagmatischen Verträgen in wechselseitiger Beziehung gegenüber. Auf der einen Seite steht der Bausparer, der die Verpflichtung übernimmt, auf eine bestimmte Anzahl von Jahren hinaus monatlich regelmäßige Einzahlungen zu leisten. Auf der anderen Seite steht die Bausparkasse, welche die Verpflichtung übernimmt, nach den im Geschäftsplan und in den Geschäftsbedingungen aufgeführten Vor-

[8] Näheres s. auch unter Abschnitt VII, 3 a „die Vertragsbearbeitung".

aussetzungen vertragsgemäß die Zuteilung zu gewähren. Es ist also klar zu unterscheiden auf der einen Seite die reine Sparleistung und auf der anderen Seite das gegebene Darlehen. Man kann sagen, daß sich die Einlagen des Bausparers von dem üblichen Begriff des Sparens unterscheiden, da die Mittel für ein gegebenes Darlehen immer aus den Einzahlungsbeträgen der anderen noch nicht zugeteilten Bausparer bestehen. In diesem Augenblick greift eben der Gedanke des kollektiven Zwecksparens oder Zwangssparens ein, der es mit sich bringt, daß die einzelnen Bausparer nicht über ihr eigenes Spargurthaben verfügen können und weitersparen müssen. Das Sparen verwandelt sich also in eine Form der Kreditbeschaffung, was auch von maßgebenden Bausparkritikern immer wieder aufs neue betont wird. Bei diesem Gedanken ergibt sich zwangsläufig die Frage, ob das Mitglied einer Bausparkasse überhaupt Sparer im Sinne des Wortes ist. Die Mitgliedschaft entsteht ja durch den Bausparvertrag und in diesem Bausparvertrag geht der Bausparer Verpflichtungen für die Zukunft ein und zwar:

1. Zur Leistung von bestimmten Spareinlagen;
2. zur Leistung eines Geschäftsunkostenbeitrages;
3. zur Leistung eines Betrages zum Gesellschaftskapital;
4. zur Uebernahme einer Haftsumme bei Genossenschaften.

Während die echte Spareinlage den Sparer für die Zukunft durch eine Rückstellung für unvorhergesehene Fälle sichert, stellt die Spareinlage des Bausparers eine nachträgliche, vertragsmäßige Abzahlung auf eine bereits früher übernommene Vertragsschuld dar. Das heißt, der Bausparer tritt mit dem Bausparvertrag in ein kaufmännisches Unternehmen ein, mit der Verpflichtung zu laufenden Leistungen und zur Teilnahme am Risiko des Unternehmens.

Unsere kollektiven Bausparkassen kann man also als Zwangssparkassen bezeichnen. Ihre Unterscheidung von den anderen nicht kollektiven Geldanstalten liegt darin, daß die Teilnehmer durch ihre Verpflichtungen zum Bausparvertrag auf lange Zeit gebunden sind. Es herrscht jedoch nicht etwa ein physischer Zwang, so daß die Sparbeiträge auch nicht gerichtlich eingetrieben werden können; dem Bausparer können höchstens bei Nichtinnehaltung der fortlaufenden Leistung seiner Sparbeträge Verluste des Rechts auf Zuteilung oder andere Vergünstigungen verloren gehen. Das liegt schon im kollektiven Zwang des Bausparens begründet; denn es sind stets von den einzelnen Bausparern die gleichen Einzahlungen am gleichen Termin zu leisten.

Wie schon gesagt, beruht das Wesen der deutschen Bausparkassen auf der Grundlage des kollektiven Sparprinzips, also des gemeinschaftlichen Zwecksparens, dessen Gegensatz das „Individualsparen" — das Einzelsparen — bildet. Der tiefe Sinn des Gemeinschaftssparens ist der, daß in einer reinen Form alle Sparer

nach Erfüllung einer durch den Geschäftsplan bedingten Voraussetzung — etwa Mindestaufbringung von 20% Eigenkapital bis zur Zuteilungsanwartschaft — ein Recht auf ein Darlehen aus einer Kapitalmasse haben, die sie eigens durch ihre Pflichtsparbeiträge aufgebracht haben. Aus der Eigentümlichkeit der gemeinsam bewirkten Kapitalbeschaffung durch systematisches Pflichtsparen geht das Wesen der deutschen Bausparkasse hervor, daß nämlich alle Sparer einmal Darlehnsnehmer werden. Eine Kombination zwischen dem rein kollektiven Prinzip der Kapitalsbeschaffung und der Beschaffung zusätzlicher Mittel aus dem freien Kapitalmarkte ist natürlich auch möglich. Bei der Zuhilfenahme fremder Mittel wird allerdings das Gemeinschaftsprinzip der kollektiven Kreditbeschaffung erschüttert; das will jedoch nichts heißen, wenn durch zusätzliche Mittel die unliebsamen Wartezeiten bei unseren Kassen vermindert werden. Es ist ganz klar, daß in der beschränkten Möglichkeit der Kapitalbeschaffung die Starrheit und Unzulänglichkeit unseres kollektiven Bausparens begründet ist. Auch die Möglichkeit, durch erhöhte Tilgungsraten größere Mittel zu beschaffen und die Wartezeit abzukürzen, kann diesen unelastischen Zustand nicht beseitigen, denn die Festsetzung zur Zahlung erhöhter Beiträge wird immer von der Leistungsfähigkeit der Bausparer abhängen.

Die deutschen Bausparkassen[9] von 1924 bis Juli 1931.

Gegründet wurden im Jahr		hiervon wurden bis Juli 1931 wieder aufgelöst	Es bestehen noch hiervon
1924	1	—	1
1925 bis 1927 . . .	70—75	60	10
1928 und 1929 . .	50—55	7	44
1930	135—140	28	105
1. Halbjahr 1931 . .	110—115	16	94
etwa	366—385	111	254

[9] Aus Krahn und Kaltenboeck a. a. O. S. 14.

Der Stand der Bausparkassen am 30. 6. 1931.

Gründung:		Name	Am 30. Juni 1931: Anzahl d. Bauspar.	Zugeteilte Bausparsummen in Mill.
April	1924	Gemeinschaft der Freunde	57 600	176,7
Mai	1925	D.B.S. Darmstadt	23 409	39,5
Jan.	1926	Deutscher Hilfs- u. Siedlungsbund Stuttgart	699	?
März	1926	Thuringia Eisenach	5 500	1,5
Aug.	1926	Devaheim Berlin (Konkurs)	15 679	15,0
Okt.	1926	Zwecksparverband Aachen	20 000	21,9
Okt.	1926	Deutscher Bau- und Siedlungsverein	335	?
Jan.	1927	Bauverein Landshut	600	0,1
März	1927	Baubund Selbsthilfe Stuttgart	650	0,9
Nov.	1927	Deutsche Eigenheimgesellschaft	3 515	2,3
Febr.	1928	Bauwirte Bremen	28 000	8,8
März	1928	Beamtenbausparkasse Berlin	4 539	5,8
März	1928	Deutschland Berlin	6 252	5,9
März	1928	Hypotheken-Entschuldungsbank Koblenz	1 537	1,0
Juni	1928	Deutsche Baugemeinschaft Leipzig	15 000	12,0
Juni	1928	Deutscher Sparerbund für Eigenheime Düsseldorf	5 365	5,0
Juni	1928	Eigenheimbund Niedersachsen	23 039	23,1
Aug.	1928	„Südeg" Offenburg	4 000	3,3
Sept.	1928	„Ewo" Pforzheim-Stuttgart	200	0,6
Okt.	1928	Deutsche Bau- und Wirtschaftsgemeinschaft Köln	24 000	15,5

(Die Zahlen stammen aus den bis Ende Juni 1931 vorliegenden Meldungen der Kassen selbst.)

[10] Die Tabelle ist entnommen aus: Krahn und Kaltenboeck, „Das deutsche Bausparen" S. 13.

Die deutschen Bausparkassen von 1924 bis Juli 1931.
Die Entwicklung der 10 größten noch bestehenden privaten Bausparkassen im Vergleich zu den Gesamtziffern aller übrigen Kassen.

Nr.	Name	Gründung	Bestand an Spar.	zugeteilte Bausparsummen in 1000 RM. 31.12.25	31.12.26	31.12.27	31.12.28	31.12.29	31.12.30	31.12.31
1	G.d.F.	April 1924	57 000	2 390	12 700	36 300	75 900	120 800	161 000	176 694
2	D.B.S.	Mai 1925	23 400	360	5 500	10 724	16 120	19 300	34 300	39 500
3	Niedersachsen Hann.	Juni 1928	23 000				328	3 850	17 813	23 081
4	Zwecksparverband Aach.	Okt. 1926	20 000			181	2 890	7 928	15 721	21 168
5	D.B.W. Köln	Okt. 1928	24 000					1 100	11 000	13 000
6	D.B.G. Leipzig	Juni 1928	15 000					1 800	9 400	13 000
7	Bauwirte	Febr. 1928	28 000						1 857	8 819
8	Deutsche Bausparkasse	Nov. 1929	10 000						8 500	7 326
9	Deutschland	März 1928	6 200				800	4 730	5 967	5 967
10	Beamtenbausparkasse	März 1928	4 500				950	2 800	4 335	5 831
Gesamtergebnis der 10 größten Kassen			211 000	2 750	18 200	47 205	97 023	162 308	269 893	314 377
Ergebnis aller übrigen 244 Kassen			118 000	250	1 800	2 795	2 977	7 692	42 207	85 623
Gesamterfolg aller Bausparkassen			330 000	3 000	20 000	50 000	100 000	170 000	312 000	400 000

[11] Die Tabelle ist entnommen aus: Krahn und Kaltenboeck, „Das deutsche Bausparen" S. 15.

2. Bausparen als planwirtschaftliche Kaufkraftanlage.

Der vorherige Abschnitt hat gezeigt, daß das kollektive Moment, welches unseren heutigen Bausparkassen zu Eigen ist, zwei Grundgedanken hervorkehrt. Diese sind:

1. Die grundsätzliche positive Einstellung zur gegenseitigen Selbsthilfe.
2. Die zielbewußte Zusammenfassung gleichartig gerichteter Sparkräfte zur Intensivierung der Spartätigkeit.

Diese beiden Grundsätze des kollektiven Zwecksparens werden dadurch ergänzt, daß der Sparzweck und die Anlageform der Spargelder einer unmittelbaren Uebereinstimmung unterworfen werden. Das bedeutet beim Bausparen eine planmäßige, rationelle Kombination in der Befristung des aktiven und passiven Spargeschäfts. Dieser rationelle Spargedanke, wie er im kollektiven Bausparen verkörpert wird, ist im Grunde keine Neuerscheinung im Spargeschäft. Das Versicherungswesen baut sich bekanntlich auf denselben rationellen Grundsätzen auf. Es ist deshalb bei der heutigen übertriebenen Verherrlichung der Bausparidee nicht zu vergessen, daß wir im Versicherungsgeschäft bereits eine altbewährte Form der zweckgebundenen Kapitalbildung besitzen. Diese zweckgebundene Kapitalbildung und die daraus erfolgende Kapitalanlage ist ebenfalls im aktiven und passiven Geschäft genau befristet. Trotz des Vorhandenseins der Kapitalbildungskräfte in unserem Versicherungswesen bedeutet das kollektive Zwecksparen auf das Bausparen angewandt einen bedeutenden Vorteil. Dieser Vorteil liegt in der Zusammenfassung aller rechtlichen, wirtschaftlichen und psychologischen Momente zur planwirtschaftlichen Kaufkraftsammlung und Kaufkraftanlage, die durch die Rationalisierung des Sparens erfüllt werden.

In unseren bisherigen Sparorganisationen zur gegenseitigen Kaufkraftbildung wurde wohl die Frage der Nutzbarmachung des ersparten Kapitals, also die Kaufkraftanlage, geklärt. Als wesentliches Moment im heutigen Bausparwesen kommt die Einbeziehung des Sparkapitals in einen regelmäßigen Wirtschaftsplan hinzu. Diese planwirtschaftliche Kaufkraftanlage ist in allen Sparzweigen durch unsere augenblicklichen Geldverhältnisse zu einem Verlangen unserer modernen Sparer geworden. v. Waldheim äußerte sich zu diesem Problem sehr treffend[12]: Die Kaufkraft wird nicht mehr um ihrer Selbstwillen gespeichert. Die Akkumulation des Kapitals, ferner die europäische Inflation, der Rückgang des Unternehmergeistes mindern die Freude an der Vermögenshäufung an sich, fördern den Willen

[12] v. Waldheim: Das Bausparen, S. 3.

zum Sachbesitz. Die Einengung des Lebensraums der Menschen in der modernen Gesellschaft fördern seinen „Zukunftssinn", die Rationalisierung macht Zuordnung und Zweckmäßigkeit auch notwendig bei der Vermögenssammlung. Auf tausend Wegen wird der Mensch dazu erzogen, seiner gesparten Kaufkraft von vornherein die Richtung zu geben, in der er sie später verwenden wird. Das generelle Sparkonto wird gleichsam zerspalten in unzählige Spzialkonten mit den Ueberschriften „Für Reise", „Für Unfall", „Für Krankheit", „Für Tod", „Für Feuer", „Für Hausbau" und so fort. Die Herausbildung derartiger Spezialkonten involviert schon ihre Uebertragung an besondere Sparträger. Die Vereinigung gleichgerichteter, aber nicht gleichfälliger zielfixierter Kaufkraftmassen trägt das Prinzip der Gegenseitigkeit, des Kollektivismus schon in sich. Wie Kristall an Kristall sich schließt, wenn nur der Festigkeitspunkt einer Materie erreicht ist, so schließen sich die heimlich schon längst zielfixierten Kaufkraftmengen zu festen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gebilden zusammen, ist nur einmal der Anstoß da."

Trotzdem sich die zielfixierte Kaufkraftanlage in den Nachkriegsjahren sehr stark entwickelt hat, so hat sie doch die Höhe der generellen Sparkonten noch nicht erreichen können. Ein großer Teil der „ersparten Kaufkraft" fließt in die Versicherungsträger und andere Träger des kollektiven Zwecksparens. Immerhin ist der Anteil der Bausparkassen an der Sammlung der ziel- und zweckfixierten Kaufkraftmengen gegenüber den „generellen Sparträgern" relativ hoch und stetig im Anwachsen begriffen. Diese Aufwärtsbewegung bewirkt selbstverständlich eine relative Abnahme der Kaufkraftmenge der generellen Sparkonten. v. Waldheim geht in seiner Meinungsäußerung über diese Frage soweit, daß er behauptet[13], diese Abnahme „bewirke selbstverständlich eine Revolution auf den Kapitalmärkten. Je mehr zielfixierte Kaufkraft, um so weniger disponibles Kapital, damit Verarmung der Börsen und Rückgang der spekulativen Unternehmertätigkeit in der umgestalteten Wirtschaft. So ist auch das Bausparen ein Steinchen in dem großen Mosaikgemälde, das die Zukunft unseres Wirtschaftslebens darstellt".

Aus diesen Betrachtungen ergibt sich, daß das kollektive Zwecksparen ein Glied in der großen Kette unserer heutigen Rationalisierungsbestrebungen ist. Es läßt sich zwar heute noch nicht sagen, ob sich die Zwecksparidee in der Zukunft behaupten wird. Auch gegenwärtige Rückschläge rechtfertigen noch keine negative Voraussage. Die Verwirklichung der Zwecksparidee mit dem Ergebnis der Schaffung einer planwirtschaftlichen Kaufkraftanlage kann und wird leben; es fragt sich nur, wie weit sie in ihrer Entwicklung von dem so viel vorausgesagten Stillstand der Rationalisierungsidee betroffen wird.

[13] v. Waldheim: Ehrenzweigs Assekuranz-Jahrbuch, 50. Jahrgang, Wien 1931, S. 171 ff.

III. Das praktische Bausparen in den anglikanischen Ländern.

1. In England. Bei der wissenschaftlichen Behandlung des vorliegenden Themas ist es unumgänglich, auf die markantesten Erscheinungsformen des anglikanischen Bausparwesens einzugehen. Da seine grundlegenden Gedanken geschichtlich, sowie aus der Bausparmaterie selbst heraus, eine organische Entwicklung zeigen, dienen sie bei der Erforschung des deutschen Bausparkassenwesens einmal als Basis zur Erkennung aller ihm anhaftenden Vor- und Nachteile und zum anderen als wissenschaftliches Fundament, auf dem sich alle notwendig werdenden Reformvorschläge aufbauen können.

Um ein abschließendes Urteil vom gesamten englischen Bausparwesen zu erhalten, ist es notwendig, seine Geschichte in kurzen Zügen zu verfolgen und ihre wesentlichsten Merkmale zu erkennen.

Die ersten englischen Bausparkassen, deren Anfänge bis in das Ende des 18. Jahrhunderts zurückreichen, hatten die Eigenschaft unserer heutigen Baugenossenschaften. Ihr Ziel war, Häuser für ihre Mitglieder selbst zu bauen und zwar keine Eigenheime, sondern vorwiegend Mietshäuser. Während die englischen Baugenossenschaften (building societies) mit der Zeit den Charakter von Finanzierungsinstituten für ihre Mitglieder annahmen und sich in Hypothekenkreditanstalten umwandelten, behielten die deutschen Baugenossenschaften des vorigen Jahrhunderts ihr ursprüngliches Wesen bis zum heutigen Tage bei. Das erste Gesetz von 1836 über die englische Bausparkasse formuliert ihre Tätigkeit wie folgt:[14] „Gesellschaften, die gewöhnlich „Building Societies" (BS.) genannt werden, wurden in verschiedenen Teilen des Königreiches, hauptsächlich unter den arbeitenden Klassen gegründet mit dem Zwecke, den Mitgliedern vermöge der gesammelten kleinen regelmäßigen Einzahlungen zum Erwerb eines Freehold (Eigentumsrecht an einem Grundstück) copyhold oder leasehold (Erbpacht oder zeitlich begrenztes Erbbaurecht) zu verhelfen. Es ist zweckmäßig, solche Gesellschaften und das durch sie erworbene Vermögen zu fördern und zu sichern."

Wir haben im englischen Bausparwesen zwei grundsätzlich verschiedene Systeme zu unterscheiden:

1. die zeitlich beschränkte Bausparkasse (terminating) und
2. die fortdauernde Bausparkasse (permanent).

1. Terminating. Die älteste Form der Bausparkasse ist die der terminating. B.S. Die einzig urkundliche Ueberlieferung über den Geschäftsplan einer der ältesten Kassen ist die der Greenwich

[14] Siehe Block a. a. O. S. 33.

Union B.S., die im Jahre 1809 gegründet wurde. Block[15] gibt den Geschäftsplan in kurzer Form wieder: „Die Zahl der Mitglieder war auf 50 beschränkt, die Zahl der Anteile (shares) auf 200 zu je £ 210. Für jeden Anteil waren monatlich 2 Guineen oder 42 Schilling zu entrichten, bis die eingezahlte Summe £ 210 erreichte. Jedesmal wenn die Kasse unter den Mitgliedern über £ 100 verfügte, wurde das Geld verlost. Sobald alle Mitglieder ihre Anteile voll eingezahlt hatten, war das ganze Unternehmen beendigt. Diejenigen Mitglieder, die ein Darlehen erhalten hatten, wurden schuldenfrei, die andern erhielten ihren Anteil ausgezahlt." Man kann also terminated B.S. als solche Bausparkassen bezeichnen, die ihre Tätigkeit als beendet ansehen, wenn alle ihre Mitglieder die gewünschte Bausparsumme erhalten haben. — Das Darlehen ist im oben genannten Falle lediglich der Gegenwert für die Beitragsleistung, ganz gleich ob sie bereits geschehen ist, oder noch geschehen wird. Es besteht für den Bausparer also einmal die Möglichkeit, einen Vorschuß auf seine Beitragsleistungen zu erhalten, oder aber zum Schluß der gesamten Geschäftsabwicklung seinen „Anteil" voll zurückzubekommen.

Der ganze Geschäftsplan dieser terminated B.S. war, was sich bei den Anfangsgebilden einer neuen wirtschaftlichen Erscheinung immer beobachten läßt, sehr primitiv. Besondere Unkosten entstanden bei diesen gemeinschaftlichen Gebilden wegen der ehrenamtlichen Geschäftsführung nicht. Deshalb war auch im Geschäftsplan kein besonderer Unkostenbeitrag vorgesehen. Zur Sicherung etwaiger unvorhergesehener Ausfälle erhob man Eintrittsgelder und Geldstrafen für unpünktliche Beitragszahlung. Im Notfalle konnte man die Genossen zur gemeinschaftlichen Haftung heranziehen. Letzteres ist wohl kaum vorgekommen, weil die einzelnen Kassen nicht über eine örtliche Bedeutung hinauskamen und ihre Mitgliederzahl meist eine beschränkte war. Deshalb konnte man die Bevorschussung der Anteile (Darlehen) persönlich genau überwachen und Verluste bei Hypothekendarlehen waren nur äußerst selten.

Wie schnell die terminated B.S. in England beliebt wurden, geht aus der steigenden Entwicklung der alten Bausparkassen hervor. In den ersten zwölf Jahren nach der ersten gesetzlichen Regelung von 1836 zählte man mehr als 2000 Bausparkassen, von denen im Jahre 1849 etwa 1000 wegen ihres zeitlich beschränkten Betriebes (terminated) bereits beendet waren. Die beiden größten Kassen dieser Art hatten eine Jahreseinnahme von 50 000 und 60 000 £[16].

Mit der an und für sich erfreulichen starken Entwicklung der terminated B.S. traten aber auch nicht zu vermeidende Mißstände ein. Die Kassen verloren bei der steigenden Mitgliederzahl ihren ört-

[15] Block, a. a. O, S. 32.

[16] Die Zahlenangaben sind aus dem Werke von Block „Bausparen in England, Amerika und Deutschland" entnommen.

lichen Orientierungskreis und den Führern wuchs ihr Unternehmen über den Kopf. Deshalb waren finanzielle Verluste bei Darlehensvergebungen keine Seltenheit. Eine notwendige Folge davon war, daß die Mitglieder über den normalen und vorhergesehenen Ablauf des zeitlich begrenzten Unternehmens Beiträge leisten mußten, um die Verluste zu decken. Zu diesem Uebelstand kam auch hinzu, daß viele Kassen nicht immer die nötige Anlage (Ausleihe) der flüssigen Mittel bewerkstelligen konnten. Sie schafften sich einen Ausweg, indem sie ihre überflüssigen Gelder an andere meist jüngere Kassen ausliehen. Diese Unstimmigkeiten in der Geschäftsführung gaben den notwendigen Anlaß, eine neue Form zu wählen. Sie wurde in der Einführung der „fortdauernden" (permanent) Bausparkassen gefunden, die sich von nun an zur Hauptform des englischen Bausparkassenwesens gestalten sollte.

Bevor ich auf die neuen Träger der Finanzierung in der englischen Eigenheimbewegung, die „permanenten" Bausparkassen, eingehe, möchte ich die im Jahre 1874 erfolgte zweite Gesetzgebung nicht unberücksichtigt lassen, zumal sie der gesamten englischen Bausparkassenbewegung entscheidende Richtungen gab.

Nachdem das erste Gesetz von 1836 volle 38 Jahre in Geltung gewesen war, ließen die oben bereits erwähnten Mißstände eine neue gesetzliche Regelung des Bausparkassenwesens als unbedingt notwendig erscheinen. Das alte Gesetz hatte wenig materielle Regelungen getroffen. Dieser Umstand bewirkte auch, daß sich die Kassen einer ungehemmten Entwicklung hingeben konnten. Damit soll allerdings nicht gesagt sein, daß eine strenge materielle Regelung für allgemein notwendig anzusehen ist; denn das Gedeihen aller auf freier Wirtschaft beruhenden Kreditanstalten und somit auch der Bausparkassen ist in erster Linie von dem öffentlichen Vertrauen abhängig. Wenn hier und da durch böswillige Leitung einmal Unregelmäßigkeiten entstehen, so ist das nicht für eine ganze Bewegung als charakteristisches Merkmal hinzustellen, wozu konkurrenzneidische Unternehmungen besonders geneigt zu sein scheinen. (Die öffentlich-rechtlichen Sparkassen haben in den ersten Jahren des Entstehens privater Bausparkassen in Deutschland alles versucht, um die Entwicklung ihrer geahnten Konkurrenz zu hemmen. Erst Ende 1929 sahen sie ihr Unrecht ein und gingen selbst dazu über, ihren Verbänden öffentlich-rechtliche Bausparkassen anzuschließen.)

Die Definition des Wesens der Bausparkassen lautet im neuen Gesetz folgendermaßen (§ 13): „Eine beliebige Anzahl von Personen kann eine Bausparkasse auf Zeit oder für die Dauer bilden mit dem Zwecke, durch Einzahlungen der Mitglieder ein Kapital oder einen Fonds anzusammeln, um den Mitgliedern gegen Verpfändung von Grundbesitz, in freehold, copyhold oder leasehold bestehend, Darlehen zu geben. Eine solche Kasse soll zur Erfüllung ihres Geschäfts-

zweckes Land besitzen können, sowie Kapital aufnehmen dürfen durch Ausgabe von Anleihen in einfachen oder mehrfachen Beträgen, die entweder sofort voll oder in Raten oder auf andere Art zahlbar sind. Die Kasse kann diese Anteile mit oder ohne Zuschreibung von Zinsen zurückzahlen, wenn das Geld nicht mehr gebraucht wird. Grundbesitz, welcher durch Zwangsversteigerung oder aus anderen Gründen des Hypothekenrechts in den Besitz der Bausparkasse übergegangen ist, soll so schnell wie dies unter den obwaltenden Umständen möglich ist, verkauft oder in Geld umgewandelt werden". Als ein wesentlicher Teil des Gesetzes ist die beschränkte Haftpflicht zu nennen, die zu der Zeit in England allgemein nicht anerkannt wurde. Die Haftung der sparenden Mitglieder wird nach der Höhe ihres Anteils, die der borgenden Mitglieder nach der Höhe des beanspruchten Darlehens bemessen. Als wesentlichster Punkt kann man die Bestimmung der Eintragung ansehen, die für die neuen Kassen Pflicht wurde, für die alten allerdings fakultativ blieb.

2. Permanent. Die heute üblichste Form der englischen Bausparkassen, die „permanent", unterscheidet sich von der älteren in folgenden wesentlichen Punkten:

1. durch die unbeschränkte Dauer der Kasse,
2. durch die Einteilung ihrer Sparkunden in sparende (investierende) und borgende Mitglieder.

Der erste Punkt ist bereits durch seine Begründung klargestellt worden und ist weniger bedeutungsvoll als der zweite.

Die zwei verschiedenen Arten der Sparkunden bilden gerade den eigenen Charakter der englischen Bausparkasse. Wie schon gesagt unterscheidet man investierende und borgende Sparkunden. Die investierenden sind die Gläubiger der Kasse. Sie treten in ein Passivgeschäft der Kasse ein, indem sie gegen einen festen Zinsfuß Spargelder bei der Kasse „einlegen". Bei der in England günstigen Verzinsung (8½—4%) und der um 75% begünstigten Einkommensteuer bei Einlagen an Bausparkassen ist es für die letzteren nicht schwierig, die flüssigen Mittel des „Spargeldmarktes" aufzufangen. Die eigentlichen Mitglieder haben entweder Anteile der Bausparkassen oder erwerben sich welche durch regelmäßige Zahlungen. Die ersten sind volleingezahlte Anteile, die zweiten Ratenanteile. Ihr Nennwert ist verschieden, er bewegt sich meist in der Höhe von 1 25 £. In England sind Anteile meist volleingezahlt. In Amerika werden die Ratenanteile bevorzugt (deshalb werde ich im zweiten Abschnitt die Ratenanteile [partly paid oder subscription shares] näher behandeln). Während die Einleger nur einen festen Zins für ihre Spareinlagen erhalten, sind die Mitglieder auch am Gewinn der Bausparkasse beteiligt. Sie erhalten außer der festen Verzinsung ihrer Anteile noch einen Gewinnanteil (bonus), der entsprechend dem Geschäftsgang hoch oder niedrig ausfallen kann. Die wesent-

liche Unterscheidung der Einleger von den Anteilseignern, die ihrerseits Mitglieder der Kasse, also Darlehensreflektanten sind, stellt die englische Bausparkasse den deutschen Hypothekenbanken gleich. Das Darlehensgeschäft der englischen Kasse wird auf dem Spargeschäft aufgebaut. Da die gegebenen Darlehen Tilgungsdarlehen sind, stellen die englischen B.S. nichts anderes als Finanzierungsinstitute für Eigenheimerwerb auf Abzahlung dar. Demzufolge muß man auch einen Unterschied zwischen einer englischen Sparkasse und einer Bausparkasse ziehen können. Die Hauptunterscheidungsmerkmale sind folgende: Die Sparkasse übernimmt auf Wunsch die Verpflichtung, eine Einlage an einem bestimmten Termin auszuzahlen. Eine Bausparkasse dagegen kann ihre angenommenen Depositen nur im Rahmen der flüssig gewordenen Mittel auszahlen. Dieser Unterschied bleibt immer bestehen, auch wenn die Kündigung bezw. Abhebung bedeutender Sparsummen praktisch in England kaum vorkommt. Deshalb darf es uns auch nicht eigentümlich vorkommen, daß die englische Sparkasse von der Bausparkasse keine ernstliche Konkurrenz erfahren hat. Das Darlehensgeschäft gegen hypothekarische Sicherheit stellt also das Hauptbetätigungsgebiet der englischen Bausparkasse dar. Dazu ist im voraus zu sagen, daß wir es nicht, wie heute in Deutschland, mit sogenannten „billigen" Darlehen zu tun haben, sondern daß diese Darlehen rein rechnerisch nicht billiger sind, als Darlehen aus anderen Kreditquellen. Die Zinssätze für Einlagen und Darlehen sind dem freien Geldmarkt vollkommen angepaßt. Der Darlehenszinssatz bewegt sich heute schon zwischen 5½ und 7 % p. a. Die Zinsspanne zwischen Soll und Haben wird zur Deckung der Unkosten verwandt. Sie beträgt gewöhnlich 1%; die Verwaltungskosten laut Bericht umgerechnet auf £ 100 Hypothekenbestand 1926 durchschnittlich 15 sh. 2. d., im Jahre 1927 14 sh. 5 d.; 1928 13 sh. 11 d.[17]

Aeußerst gering sind die Abschreibungen auf Verluste. Die Statistik gibt für 1927 £ 40.713, wovon £ 16.435 aus Hypotheken herrühren. Diese Zahlen und vor allem die geringen Rückstände auf Hypotheken (es sind 0,1 % vom Gesamtbestand) lassen den gegwertigen Status der englischen B.S. als äußerst günstig und gesund erscheinen.

Das Darlehen wird durch erststellige Hypothek gesichert; die Beleihungsgrenze bewegt sich in der bei anderen Realkreditinstituten üblichen Höhe. Als normale Beleihungsgrenze kann man 75 % des Grundwertes ansehen. Es ist jedoch bei den B.S. die Tendenz zu beobachten, die Beleihungsgrenze nach der Höhe des Darlehens anzusetzen, wobei die kleineren beliehenen Wohnhäuser eine höhere

[17] Die statistischen Angaben sind jeweils dem Werke von Block entnommen.

Beleihung erhalten, als die größeren. So beleiht die Halifax Building Society Eigenheime im Werte von £ 300 bis zu 90%, von £ 400 bis zu 85%, von £ 1000 bis zu 75%. Im allgemeinen kann man sagen, daß die Beleihungsgrenze für Eigenheime höher als bei sonstigen Beleihungen gezogen werden kann. Einmal weil der Eigenheimbesitzer immer bestrebt sein wird, seine Zahlungen pünktlich zu leisten, um im Besitze seines Heims zu bleiben, und zum andern, weil die Tilgungshypothek in kurzer Zeit auf eine normale Beleihungsgrenze herabgesetzt sein wird. Mit jeder Tilgungszahlung steigt die Grenze der Sicherheit. Während gewöhnliche Hypotheken bei der Abnutzung und dem Verfall des Hauses an Wert verlieren, steigt die Sicherheit der Tilgungshypotheken von Monat zu Monat, vorausgesetzt natürlich, daß die monatlichen Tilgungsraten regelmäßig geleistet werden.

Die Sicherheiten der gegebenen Darlehen können auch durch zusätzliche Sicherheiten erhöht werden. Bei hohen Beleihungen nehmen die B.S. oft Lebensversicherungspolicen bis zu ihrem Rückkaufswert als Sicherheit. Bürgschaften oder Garantien von Privatpersonen und Gesellschaften sind nur eine häufige Erscheinung bei dem Darlehensgeschäft der zu beleihenden Häuser der B.S. Bürgschaften der Verkäufer nehmen dabei eine besondere Stellung ein. Die Verkäufer sind in diesem Falle Baugeschäfte, die mit einer Bausparkasse in regelmäßigem Geschäftsverkehr stehen. Die Bausparkasse finanziert den Verkauf und zahlt dem Baugeschäft das Hypothekendarlehen aus. Der Käufer muß eine Anzahlung leisten und so wickelt sich das Abzahlungsgeschäft, wie oben bereits gezeigt, ab.

Als eine besondere Art der Bürgschaftsübernahme erwähne ich auch die Tätigkeit der Versicherungsgesellschaften, die das Bürgschaftsgeschäft (Kreditversicherung) als einen besonderen Geschäftszweig betreiben.

Die lange Entwicklungsgeschichte der englischen B.S. hat ein erfreulich gutes Ergebnis zu verzeichnen, wie die Statistik zeigt. Die Zahl der Kassen[18] betrug 1928 1035; die Zahl der Mitglieder und Einleger 1 486 615; der Betrag der im Berichtsjahr ausgeliehenen Hypotheken £ 58 664 684; der Gesamthypothekenbestand £ 227 532 832; die Hypotheken über £ 5000 betrugen 3,3 %; die rückständigen Hypotheken nur 0,1%.

Leider hat es im englischen Bausparkassenwesen auch nicht an Rückschlägen gefehlt. Im Jahre 1894 kam der Krach der Liberalen Permanent Benefit Society, der 20 000 Bausparer aus niedrigsten Kreisen um ihre Ersparnisse brachte. Die finanziellen Schwierigkeiten waren lediglich durch spekulative Beteiligungen (London und Generalbank) entstanden und entsprangen nicht etwa einem Mangel

[18] Block, a. a. O. S. 51.

des Systems. Kurz vor dem Krach der Liberale war schon die Birbeck, eine der ältesten Kassen, zusammengebrochen. Nur durch rechtzeitige Hilfsaktion der Bank von England konnte das alte Unternehmen gestützt und erhalten werden. Es ist leicht erklärlich, daß solche Vorkommnisse sich erheblich auf die Weiterentwicklung der englischen B.S. auswirkten; die Entwicklungskurve zeigt auch infolgedessen im Jahre 1894 einen Verlust von 10 % ohne den üblichen Zugang neuer Sparer und Mitglieder.

Trotzdem es in England keine gesetzliche Vorschrift über die Höhe eines Reservefonds im Verhältnis zum Hypothekenbestand gibt, haben die B.S. ansehnlich hohe Reserven gebildet. Sie betrugen mit insgesamt £ 12 Millionen 5,4 % der Gesamtaktiva. Der Reservefonds hat für die B.S. die gleiche Bedeutung, wie bei uns das Aktienkapital und der Reservefonds der Hypothekenbanken.

Bei den B.S. läßt sich eine starke soziale Tendenz feststellen. Während die Hypothekenbanken des Festlandes am liebsten große Grundstücke beleihen, haben die B.S. die Neigung, ihre Darlehen möglichst für den Eigenheimbau zu geben. Ihre Hypothekenanlage beruhte 1925 in Prozenten der Gesamtsumme auf folgenden Objekten:

Hypotheken bis £		500	49,3 %
„	von 500 bis	1000	29 %
„	von 1000 bis	5000	16,7 %
„	über	5000	4,8 %

Das Wohnhaus des „kleinen Mannes" sichert sich nach der Statistik den Hauptteil der Hypothekenbeleihung.

Es ist nicht zu leugnen, daß das große Streben des Engländers nach einem Eigenheim besonders viel zu der starken Entwicklung der B.S. beigetragen hat. Das Wohnungskreditwesen hat sich in England überhaupt ganz anders gestaltet, als auf dem Festlande, wozu in erster Linie das Fehlen der Hypothekenbanken beigetragen hat, das bei uns in der Wohnungsbaufinanzierung eine so große Rolle spielt.

Neben den B.S. als Hauptträgern der Finanzierung finden sich noch einige Institute von geringerer Bedeutung. Außer der öffentlichen Baufinanzierung durch die Gemeinden sind auch hier die Genossenschaften und Gewerkschaften als selbständige Finanzierungsunternehmungen der Selbsthilfe für den Wohnungsbau zu nennen.

Zusammenfassend kann man über den großen Erfolg der B.S. sagen, daß er einmal von der guten Meinung der Bevölkerung zu ihnen und zum anderen durch ihren vorbildlichen Aufbau und ihre geniale Führung sehr stark beeinflußt worden ist. Die ursprüngliche gemeinschaftliche Selbsthilfe ist durch ihre Größe zu einem System geworden. Dieses System hat durch seine auf dem „Wohnungs- und Kapitalmarkt erlangte Macht die Umwelt gezwungen, sich mit ihm zu befassen."

Zum Schluß der Betrachtung über die englischen B.S. soll noch einiges über die Verbände gesagt werden.

Da der Erfolg der einzelnen Kassen nicht von ihrer eigenen Tätigkeit, sondern auch von der aller anderen abhängt, schlossen sich 1869 die größten Kassen zu einem Zentralverband zur Wahrung der gemeinsamen Interessen und Privilegien zusammen. Seit 1920 heißt dieser Bausparkassenreichsverband „National Building Societies Association"; er vereinigt mehr als 90 % aller Mitglieder und Geschäftsguthaben aller Kassen in sich. Alljährlich findet eine Tagung statt. Das Nachrichtenorgan des Verbandes ist die „Building Societes Gazette". Der Zentralverband stellt nach außen hin ein gutes Werbemittel dar, um die alte Anerkennung und Sympathie zu erhalten und zu befestigen und um den Kreis der Bausparer zu vergrößern. Innerhalb des Zentralverbandes gibt es noch sechs örtliche Verbände, die den enger gezogenen Interessensphären dienen sollen. Der Vorsitzende des Zentralverbandes, Sir Enoch Hill, äußert sich über Zweck und Ziel des Verbandes wie folgt:[19] Wir können und müssen unseren Zentralverband zum Clearing House für alle unsere Differenzen und Schwierigkeiten machen".

Block sagt am Ende seines Werkes über die englischen B.S. und über ihre Entwicklung[20]: „Die Bausparkassen sind im Stillen gewachsen, nachdem sie aber eine gewisse Reife erreicht haben und in die Oeffentlichkeit getreten sind, ist alles anders geworden; im Verhalten der Kasse zur öffentlichen Meinung und umgekehrt, im Geschäftsgebaren der einzelnen Kasse, in ihrem Bau und in der Führerschaft. So tiefgreifend sind die Umwandlungen, daß es fast wie eine Veränderung im Wesen der Erscheinung selbst aussieht, wie Sir I. Stamp sagt. Dementsprechend beobachten wir auch, daß eine gewaltige Differenz innerhalb der Bewegung vor sich geht, ein Teil, und z. Zt. der bedeutendste Teil, der Bausparkassen hat sich in mächtige, moderne, bankähnliche, in hohem Grade zentralisierte Finanzierungsunternehmungen mit hunderten von Nebenstellen umgewandelt. Ein anderer Teil hat den alten örtlichen Charakter behalten. Und doch kann das Ganze auch heute noch als eine Erscheinung angesehen werden, und zwar nicht nur geschichtlich, sondern als lebendige Einheit. Zwei Bänder halten das Ganze — so verschieden die einzelnen Teile auch sein mögen — zusammen; die gemeinsame Gesetzgebung und die lebendige Ueberlieferung. Durch die Stärke der letzteren zeichnet sich unsere Bewegung aus, und hierin liegt der Schlüssel zur Erklärung des Erfolges."

---

[19] S. Block a. a. O. S. 99.
[20] S. Block a. a. O. S. 108.

2. Die amerikanischen Bausparkassen.

a) Systemfragen.

Obwohl die ersten amerikanischen Bausparkassen[21] von Engländern gegründet und die frühesten Anfänge sich an das bis dahin bestehende englische System anlehnten, kann man die amerikanischen „Building and Loan Associations" wegen ihrer Verschiedenheit und Mannigfaltigkeit heute nicht mit den englischen B.S. gleichstellen. Die Haupteigentümlichkeiten der amerikanischen Bausparkassen hängen mit der Verschiedenheit der Gesetzgebung und vor allem mit den verschiedenartigen Natur- und Kulturverhältnissen der amerikanischen Staaten eng zusammen. Wohl steht die amerikanische Wohnweise der englischen nahe, indem im Gegensatz zu Deutschland das Einfamilienhaus in Amerika bevorzugt wird. Die Finanzierung der Eigenheime geschieht vornehmlich durch die Bausparkassen. Ueber die Bedeutung der amerikanischen Bausparkassen seien hier einige Zahlen angeführt[22]. Amerika zählt heute insgesamt 12 000 Bausparkassen mit zusammen 8,7 Milliarden Dollar Einlagen bei 12 Millionen Mitgliedern. Ueber einen Vergleich mit anderen Finanzierungsanstalten schreibt Block[23]: „Die Kapitalien sämtlicher Banken und Sparkassen in den Vereinigten Staaten beliefen sich im Jahre 1921 auf rund 49,7 Milliarden und 1929 auf 72 Milliarden Dollar, es ist also ein Zuwachs von 22,5 Milliarden in der Zeit von acht Jahren zu verzeichnen. Die Aktiven der Bausparkassen sind in denselben Jahren von rund 2,9 auf rund 8,7 mithin um rund 5,8 Milliarden Dollar gestiegen. Die Zunahme beträgt also etwas über ein Viertel von dem Kapitalzuwachs sämtlicher Banken. Die Bausparkassen wuchsen also viermal so schnell, als die Banken und die modernen Finanzierungsanstalten."

Die ursprüngliche Finanzierung der Bausparkassen geschah durch das System der Ratenanteile. Die Mitglieder einer Kasse zeichneten einen Anteil, der sie zu bestimmten regelmäßigen Zahlungen verpflichtete. Diese Anteilzeichnungen ähnelten einem Sparvertrag; durch die fortlaufende Gutschrift der Raten zuzüglich der Gewinnanteile wurden die Anteile mit der Zeit „reif", d. h. die Höhe der Einzahlungen hatte den Nennwert des Anteils erreicht. Erst bei der Reife des Anteils hatte der Anteilseigner einen Anspruch auf ein Darlehen. Dieser Plan stellte für die Bausparer nur ein Zielsparen dar. Für die Darlehensreflektanten vor der Reife ihrer Anteile gab es zwei Arten des Zuteilungsverfahrens, und zwar die Verlosung und die Versteigerung. Das beliebteste Verfahren ist heute noch in

---

[21] Die erste Bausparkasse von Amerika wurde im Jahre 1831 in Philadelphia gegründet.

[22] S. Block a. a. O. S. 128.

[23] S. Block a. a. O. S. 129.

Amerika die Versteigerung. Wer bei der Darlehensversteigerung das höchste „Aufgeld" an die Kasse zahlte, erhielt das Darlehen. Der Darlehensnehmer mußte dann außer diesem Aufgeld, das für die Kasse ein Reingewinn bedeutete, seine Raten weiterzahlen, bis sein Anteil reif war. Konnten keine Darlehen untergebracht werden, so wurde gelost und Zwangsdarlehen auf die gelosten Anteile ausgegeben.

Die Einnahmen dieser terminated Bausparkassen bestanden aus:

1. Eintrittsgeldern,
2. monatlichen Ratenzahlungen auf Anteile,
3. Aufgeldern bei Versteigerungen,
4. Strafen für Zahlungsverzug.

Die von der Bausparkasse durch Ziffer 1, 3, 4 erzielten Gewinne wurden den Anteilseignern nebst ihren Ratenzahlungen gutgebracht und trugen somit zur Beschleunigung der Reife bei. Bei Nichtinanspruchnahme eines Darlehens erhielten die Teilnehmer den Betrag ihrer Reifeanteile zurück.

Waren sämtliche Anteile reif, dann war das Ziel der Bausparkasse erreicht und sie löste sich auf, weil sie nur eine Serie von Anteilen herausgab und diese alle zu gleicher Zeit reif wurden. Man kann also die Dauer einer „aufhörenden" Kasse nicht von vornherein bestimmen, sie hängt vielmehr vom Geschäftsplan und Geschäftserfolg ab. Das Verhältnis des Nennwertes der Anteile zur Höhe der Monatsrate ist einmal bestimmend, denn je niedriger der Nennwert der Anteile und je höher der Monatsbeitrag, desto schneller gelangen die Anteile zur Reife. Werden die Monatsraten durch zugeschriebene Gewinne noch erhöht, dann wird die Reife des Anteils beschleunigt.

Zweck und Ziel dieser terminated Bausparkasse gibt der Gesetzgeber wie folgt wieder (Building Societies Act 1874 § 5) „eine aufhörende Kasse ist diejenige, die nach ihrer Satzung zu einer bestimmten Zeit, oder nach dem das in der Satzung festgestellte Ziel erreicht ist, sich auflöst".

Das System der „aufhörenden" Kassen hat sich bis zum heutigen Tage erhalten, jedoch ist seine Zahl gegenüber den neuen Systemen recht gering geworden. Bei den englischen B.S. habe ich gezeigt, wie der Uebergang des aufhörenden Systems zum dauernden der organischen Entwicklung des gesamten englischen Bausparkassenwesens entsprach. In Amerika kann man eine einheitlichere Entwicklung des Systemübergangs beobachten. Während wir in England nur die dauernden und aufhörenden Kassen vorfinden, kann man in Amerika bei den permanenten Kassen wieder mehrere voneinander abweichende Systeme unterscheiden, während die terminated Kassen von Amerika und England sich gleichen. Diese verschiedenen Systeme, die unter den gemeinsamen Begriff der perma-

nenten Kasse fallen, werden in Amerika mit „Pläne" bezeichnet. Ihr Vorkommen richtet sich in erster Linie nach Tradition und Gesetzesvorschrift der einzelnen Staaten[24].

Den ersten Uebergang vom aufhörenden zum dauernden System stellte der sogenannte Serienplan dar, der einen leichten Uebergang vom alten System zum neuen in Form einer sozialen Entwicklung darstellt. Der oben genannte Serienplan läßt seine Entstehung lediglich auf eine Verschmelzung mehrerer einzelner aufhörender Genossenschaften zurückführen und darauf beruht der Vorteil der Seriengenossenschaften gegenüber den früheren aufhörenden Kassen. Ich habe im vorigen Abschnitt dargestellt, wie und wodurch der Umfang und die Dauer der aufhörenden Kassen beschränkt wurden. Die Seriengenossenschaft hilft dem Uebel der beschränkten Dauer der aufhörenden Kasse dadurch ab, daß sie eine beliebig große Zahl von Serien oder Gruppen von Anteilen ausgibt und sich somit unbeschränkt vergrößern und verlängern kann. Der Geschäftsplan der alten aufhörenden Kasse kann als solcher ohne weiteres beibehalten werden, denn der Kreislauf jeder einzelnen ausgegebenen Serie gleicht als solcher einer früheren vollständigen terminated Kasse. Da die Anteile auch zu einer bestimmten Zeit ausgegeben werden, gleichen sie in ihrem Wachstum zur Reife genau den Ratenanteilen der aufhörenden Kassen. Der Vorteil des Serienplans besteht also darin, daß die interessierten Anteilseigner nicht mit einer neuen Zeichnung bis zur Reife der alten Anteile zu warten brauchen, sondern schon bei Bedarf kurze Zeit nach dem letzten Zeichnungstermin neue Anteile erwerben können.

Man kann sagen, daß die Seriengenossenschaft eine beliebig große Anzahl von aufhörenden Kassen in sich vereinigt, deren einzelne Serien denselben Vorgang des Entstehens und Wachsens bis zur Reife durchmachen, um sich dann nach Tilgung der Darlehen und Auszahlungen der frei gezeichneten Anteile aufzulösen.

Die Ausgabe der Serien von Ratenanteilen erfolgt in bestimmten Zeitabschnitten (jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich). Die Zeichnung muß unmittelbar am Ausgabetag erfolgen. Die später Zeichnenden müssen entsprechende Nachzahlungen leisten, damit gegenüber den früher Zeichnenden ein Ausgleich geschaffen wird. Liegt der Zeichnungstermin schon sehr weit zurück und liegen genügend neue Zeichnungsanträge vor, so wird die alte Serie geschlossen und eine neue eröffnet. Die übliche Höhe des Nennwertes der Anteile ist 100 oder 200 Dollar.

Eine besondere finanztechnische Frage bei den Seriengenossenschaften bildet die Rückzahlung der freien Anteilssummen bei oder

---

[24] So verbietet das Gesetz in Kanada das Geschäft der aufhörenden Kassen.

vor ihrer Reife. Als freie Anteile werden, wie im englischen Bausparwesen, die Anteile derjenigen Mitglieder bezeichnet, die nicht auf ein Darlehen reflektieren, sondern nur ihr Geld gegen einen festen Zinssatz oder eine Dividende (Bonus) bei einer Bausparkasse gewinnbringend anlegen wollen.

Die Kassen sind verpflichtet, den Nennwert der freien Anteile bei ihrer Reife zurückzuzahlen. Da die Anteile bei den vorgeschriebenen regelmäßigen Ratenzahlungen zuzüglich des Gewinnanteils zu gleichem Zeitpunkt reif werden, ist es für die Kasse schwierig, zu dem Zeitpunkte die vollen Beträge der freien Anteile zur Auszahlung bereit zu halten, es sei denn, daß sie die eingehenden Ratenzahlungen einige Monate untätig bis zum Reifetermin liegen ließ. Um diesen Zustand zu beseitigen, wenden die amerikanischen Bausparkassen die verschiedensten Abwehrmaßnahmen an. Eine der häufigsten Maßnahmen ist folgende: Die Kasse sammelt keinerlei besondere Beträge für den Reifetag, sondern läßt die Rückzahlung aus den vorhandenen Kassenbeständen versteigern. Es erhalten diejenigen ihre Anteile ausbezahlt, die sich den größten Abzug vom Nennwerte machen lassen. Der letztere stellt dann für die Kasse eine Einnahme zur Unkostendeckung oder Gewinnverteilung dar.

Bei einem weiteren Verfahren werden die Anteilseigner gezwungen, ihre Anteilsumme schon vor der Reife zum entsprechenden Buchwerte zurückzuziehen. Die Anwendung dieses Verfahrens geschieht bei zeitweiligem Kapitalüberfluß der Bausparkasse.

Ist das Kapital der Bausparkasse stark in Anspruch genommen, so tritt eine dritte Art des Rückzahlungsverfahrens ein. Diese besteht darin, daß sich die Kasse beim Reifwerden einer Serie das fehlende Bargeld von einer Bank leiht und aus den laufenden Einzahlungen wieder zurückerstattet.

Die Rückforderungen der Anleihesumme werden von den Kassen auch wieder nach verschiedenen Methoden geleistet. An dieser Stelle will ich nur die gebräuchlichste Methode darstellen, die in den Satzungen vieler amerikanischer Bausparkassen vorgesehen ist: Die Bausparkasse gestattet in den meisten Fällen vor einer Mindestfrist (etwa zwei Jahre), vom Zeichnungstage an gerechnet, überhaupt keine vorzeitige Anteilsauszahlung. Nach dieser Mindestfrist muß sich der Anteilseigner noch oft Abzüge des Gewinnanteils gefallen lassen; er erhält also nur den jeweiligen Buchwert seines Anteils zurückerstattet. Einige Bausparkassen gehen sogar soweit, daß sie überhaupt keine Rückzahlungen vor der Anteilsreife gewähren, wogegen wieder andere Kassen aus Verwaltungsmaßnahmen zwangsweise Rückzahlungen vornehmen. Die Kassen erreichen bei den Abzügen der vorzeitigen Rückzahlung einen Gewinn, der allerdings den verbleibenden Mitgliedern als Gewinnanteil fortlaufend gutgeschrieben wird. Um die Wirkung dieser Gewinnanteile an einem Beispiel zu

erläutern, lasse ich Block ein kleines Erlebnis seiner Amerikareise wiedergeben[25]: „Am Anfang meiner Reise, als ich verschiedene Bausparkassen besuchte und u. a. die tatsächlichen Zinssätze, die einerseits den sparenden Mitgliedern (meistens als Dividende) gezahlt und mit denen andererseits die borgenden Mitglieder für die Darlehen belastet wurden, festzustellen bemüht war, stutzte ich bei folgender Entdeckung: Die Dividende in v. H. des eingezahlten Kapitals ausgedrückt ist oft höher, als der Zinssatz, den die Schuldner zahlen. Dieses „Wunder" kann zum Teil durch den „Zauber" erklärt werden, den die „Rückforderungsgebühren" zusammen mit der „Eintrittsgebühr" auf die Einnahmen der Bausparkasse ausüben. So groß ist die Spanne zwischen dem „Rückzahlungswert" und dem „Buchwert" und so oft erfolgen Rückzahlungen, daß durch diese Geschäfte die Kasse in die Lage kommen kann, den Darlehenszinssatz niedriger zu bemessen, als die Dividende. Daraus erklärt sich der Umstand, daß die North-Avenue-Casse 8¾% Dividende zahlt und von dem Schuldner höchstens 8⅗% (während der ersten fünf Jahre, später nur 6%) verlangt."

Beim Serienplan kann man eine bestimmte Regelmäßigkeit beobachten, und zwar:

1. in den festgesetzten Zeitpunkten der Anteilsausgaben,
2. in der Ratenzahlung,
3. im steten Ausgleich der Gesamtaktiven mit den Gesamtpassiven der Kasse.

Der letzte Schritt der Formentwicklung im Seriensystem ist der genannte „individuelle regelmäßige Plan". Seine zusätzliche Stellung im oben behandelten gewöhnlichen Serienplan liegt darin, daß die Kasse zu jeder Zeit Anteile (ohne Nachzahlungen) ausgeben kann. Die im Serienplan erläuterten anderen Eigenschaften der Regelmäßigkeit bleiben unberührt. Man kann also sagen, daß beim „individuellen regelmäßigen Plan" jeder einzelne Anteil eine Serie für sich darstellt. Der Vorteil für die Kasse liegt darin, daß sie sich an keine Anteilsauszahlungstermine zu halten braucht und ihren Etat zu jeder Zeit durch Neuausgabe von Anteilen ausgleichen kann. Das Wesen dieses Planes läßt eine Aehnlichkeit mit dem deutschen Sparkassenwesen erkennen, nur mit dem Unterschiede, daß der amerikanische Bausparer sich zur regelmäßigen Ratenzahlung verpflichtet.

Der letzte Schritt der Formentwicklung im Seriensystem ist der Uebergang zum „individuellen unregelmäßigen Plan". Er stellt die letzte Entwicklungsstufe im amerikanischen Bausparwesen dar und wird nach dem Orte seiner ersten Anwendung auch Dayton-Plan genannt. Bei diesem Plane finden wir überhaupt keine zeitlichen Bindungen mehr. Die Mitglieder können zu jeder gewünschten Zeit beliebig

[25] Block a. a. O. S. 177.

hohe Einlagen zahlen. Nur das Fehlen eines festen Zinssatzes — es werden nur Gewinnanteile bezahlt — unterscheidet diesen Plan noch vom deutschen Sparkassenwesen. Die geleisteten Zahlungen können nicht mehr als Ratenzahlungen angesehen werden und somit fällt der Begriff des „Reifens" fort. Da die Anteile zu jeder Zeit zurückgefordert werden dürfen, sind sie auch immer reif.

Bei einem inhaltlichen Vergleich der bis jetzt behandelten vier Geschäftspläne, nämlich des „aufhörenden" und des „individuellen regelmäßigen" und des „individuellen unregelmäßigen" und des Serienplans können wir die steigende Tendenz nach immer größerer Befreiung von zeitlichen Bindungen beobachten. Bei der aufhörenden Form sehen wir, daß zuerst das Unternehmen selbst und dann auch die Anteile zeitlich beschränkt waren; bei dem Serienplan sehen wir nur noch bei den Serien und Anteilen eine zeitliche Beschränkung. Der „individuelle regelmäßige Plan" sieht nur noch bei den Anteilen eine zeitliche Beschränkung vor, die der „indviduelle unregelmäßige" Plan dann aber fallen läßt.

Wie schon oben erwähnt, fällt der sonst so bedeutend gewesene Begriff der „Reife" fort, weil nach dem letzten Plane die Anteile immer reif sind.

Block[26] (nach Clark and Chase, Element S. 61) gibt über die Anwendung der oben besprochenen vier Geschäftspläne eine statistische Aufstellung von 1923, die die gesamten Staaten von U.S.A. umfassen soll.

1923	Zahl der Kassen	%
Serienplan	7 183	68,5
Individueller regelmäßiger 1938		
„ un „ 1186	3 124	29,8
aufhörender Plan	96	0,9
andere Pläne	76	0,7
	10 479	100,0

b) die genossenschaftliche Eigenschaft.

Um das Wesen der Genossenschaftsform der amerikanischen Bausparkassen zu untersuchen, will ich nicht nur eine in wenige Worte gekleidete Definition für sie gegeben, sondern den Kernpunkt des Genossenschaftswesens, die Art der Kapitalbeschaffung näher untersuchen. Voraussetzung bei dieser Betrachtung bleibt immer der funktionelle Unterschied der beiden Arten von Mitgliedern nämlich der Einlegenden, die nur am Gewinn interessiert sind und der Borgenden, deren Mitgliedschaft sich im Zeichnen von Anteilen und Nehmen

[26] Block a. a. O. S. 171.

von Darlehen zeigt. Insgesamt unterscheidet man fünf Methoden der Kapitalbeschaffung, und zwar:

1. die ratenmäßige Anteilausgabe,
2. die Ausgabe von vorbezahlten Anteilen,
3. die Ausgabe von voll eingezahlten Anteilen,
4. die Hereinnahme von Depositen,
5. die Ausgabe von Bürgschaftsanteilen.

Die erste Art der Kapitalbeschaffung durch Ausgabe von Ratenanteilen habe ich im vorigen Abschnitt bereits behandelt und ihre organische zeitliche Entwicklung in den einzelnen Abschnitten dargestellt. Die übrigen vier Methoden sind keine neuen „Erfindungen", sondern sie stellen lediglich eine Ergänzung zum ersten Verfahren dar. Deshalb finden wir auch heute noch in einem großen Teil der Bausparkassen das Ratenanteilverfahren in seiner ursprünglichen Form angewandt.

Bei den vorbezahlten Anteilen (prepaid-shares) haben wir es mit einer geringen Abweichung von Ratenanteilsystem zu tun. Das Verfahren geht folgendermaßen vor sich: Der Anteilszeichner zahlt auf einen Anteil eine bestimmte Summe (auf 100 etwa 50 Dollar) ein. Der Anteil muß aber auf seinen Nennwert gebracht werden. Das geschieht nicht, wie früher durch regelmäßge Ratenzahlungen, sondern nur durch die Gutschrift von Gewinnanteilen (Dividenden), die vom jeweiligen Buchwerte der Anteile berechnet und ihm zugeschrieben werden. Es läßt sich daher nicht vorher der Zeitpunkt der Reife genau bestimmen, da — obwohl der Dividendenprozentsatz bei den einzelnen Bausparkassen regelmäßig hoch ist — die geschäftliche Entwicklung eines solchen Unternehmens nicht vorauszusehen ist. Die Zeitspanne von der Zeichnung bis zur Reife hängt also nur von der Höhe der Dividendengutschrift und dem Verhältnis der vorbezahlten Summe zum Nennwert des Anteils ab. Der Zweck dieser Zeichnungsart, vom Standpunkte des Anteilszeichners aus betrachtet, ist also nur der, für einen gesicherten Betrag nach einem unbestimmten Zeitpunkte einen entsprechend höheren Betrag wieder abzuheben. Dabei geht der Sparer bei der Stetigkeit der Gewinnhöhe kein großes Risiko ein; die Bausparkasse ihrerseits kann wiederum kleinere Beträge für ihr Kreditgeschäft erfassen.

Dieses Verfahren weist eine Aehnlichkeit mit dem Sparbriefsystem der deutschen Sparanstalten auf. Der einzige Unterschied liegt darin, daß die Sparbriefe eine feste Verzinsung haben und deshalb auch die Laufzeit schon bei der Ausgabe berechnet werden kann.

Wie schon die Bezeichnung (full paid shares) sagt, werden bei der nächsten Methode der Kapitalbeschaffung die Anteile bei ihrer

Zeichnung mit ihrem Nennwerte voll bezahlt[27]. Die Anteilseigner können ihre Gewinnanteile an den Auszahlungsterminen in bar verlangen (Coupons!) Letzteres ist selten der Fall, denn die Anteilseigner können ihre Gewinnanteile stehen lassen und mit ihnen neue Ratenanteile zeichnen. Diese Ratenanteile werden dann bei ihrer Reife wiederum als voll einbezahlte Anteile behandelt. Aus dieser Kombination zweier verschiedener Methoden erkennt man die Unregelmäßigkeit der Anwendung bei den Bausparkassen. Es läßt sich aber beobachten, daß die Methode der voll eingezahlten Anteile bei den meisten Kassen großen Anklang gefunden hat, zumal sie das traditionelle Ratenanteilverfahren in sich vereinigt und deshalb den Kreis der Sparer stets vergrößern kann. Ueber die Entwicklung der Anwendung dieses Verfahrens gibt Block in seinem in Amerika gesammelten Material folgende statistische Aufstellung vom Staate Wisconsin:

Jahr	Gesamtsumme der auf Ratenanteile eingezahlten Beträge	Gesamtbetrag der voll bezahlten Anteile
	in Millionen $	
1900	2.7	0.1
1910	4.2	0.1
1920	20.9	14.9
1921	26.1	19.6
1922	31.9	26.9
1923	39.5	37.5
1924	49.3	48.0
1925	60.5	61.8
1926	71.7	77.3
1927	84.3	95.3
1928	97.8	110.4

Das vierte Verfahren besteht in der Annahme von Depositen. Die Sparer erhalten bei dieser Methode für ihre eingezahlten Beträge „Einlagescheine". Der Hauptunterschied zwischen diesen Depositen und den früher genannten Anteilscheinen liegt in der stets festgesetzten Verzinsung der Beträge. Hier sehen wir eine wirkliche Gleichartigkeit der Kapitalbeschaffung mit den Sparkassen und anderen Bankinstituten. Nur der Charakter dieser Depositen bleibt stets ein anderer, weil diese Spareinlagen für Tilgungshypotheken ausschließlich von der Bausparkasse ausgegeben werden, während bei anderen Sparinstituten dem Depositengeber der Verwendungszweck seines Geldes unbekannt bleibt. — Die Verzinsung der Depo-

[27] Man könnte die Anteile mit Obligationen vergleichen, es fehlt aber die feste Verzinsung, wofür die Dividende eintritt.

siten ist im allgemeinen niedriger als der Dividendensatz der Anteile, da die Sparer bei Depositeneinlagen keine langfristige Anlage wünschen und diese daher bei einer kurzen Kündigungsfrist ohne Abzüge von der Bausparkasse zurückverlangt werden können. Das Wesen einer Bausparkasse erfordert aber, daß die Einlagen ebenso langfristig gegeben werden, wie es umgekehrt das Darlehnsgeschäft in seiner Art verlangt. Deshalb haben sich bisher wenige Bausparkassen entschlossen, Depositen anzunehmen. Dazu kommt noch, daß in manchen Ländern die Depositenannahme von Bausparkassen gesetzlich verboten ist, so daß beide Faktoren zusammen das Depositengeschäft bei der Kapitalbeschaffung der Bausparkassen sehr eingeschränkt haben.

Als letzte soll die Methode der Kapitalbeschaffung durch Ausgabe von Garantie- oder Bürgschaftsanteilen erwähnt werden, deren Hauptunterschied gegenüber den anderen Methoden in der Unkündbarkeit der Anteile besteht. Die Auswirkung dieser Bürgschaftsanteile für das gesamte innere Wesen der amerikanischen Bausparkassen und ihre dadurch entstandene neue kapitalistische Konstruktion soll im nächsten Abschnitt eingehender behandelt werden.

c) Die Tendenz zur Kapitalgesellschaft.

Ich habe in den vorigen Abschnitten die dauernde organische Entwicklung der genossenchaftlichen Bausparkassen nach verschiedenen Richtungen hin gezeigt. Zuerst sahen wir, wie die Anfangsfrage der Lebensdauer einer Bausparkasse von der zeitlich beschränkten Form über die „dauernde" mit ihrem Serienplan und dem weiterfolgenden individuellen regelmäßigen hinweg beim individuellen unregelmäßigen Plan gelöst zu sein schien. Die weiter entwickelte Darstellung der Möglichkeiten von Kapitalbeschaffung ging von der Methode der ratenmäßigen Anteilsausgabe aus und führte über die noch beschriebenen Methoden zum „Bürgschaftsanteilsystem", mit welchem die Arten der Kapitalbeschaffung ihre höchste Vollendung erreichten.

Auf die verschiedene Eigenschaft der Mitglieder wurde bereits hingewiesen. Die einen zeichnen nur Anteile, weil sie am Ertrage des angelegten Kapitals interessiert sind, die anderen begründen ihre Mitgliedschaft und ihre Anteilszeichnung (Ratenanteile) mit der Absicht auf eine Darlehnsaufnahme. Durch die neue Art der Kapitalbeschaffung der Kasse mittels Depositen und Bürgschaftsanteilen ist die Stellung der Sparer zu ihrer Kasse eine ganz andere geworden, weil bei den Einlagen der letzten beiden Arten keine Mitgliedschaft zu der Kasse erforderlich war.

Es sind demnach eigene und fremde Mittel der Kasse zu unterscheiden. Die eigenen Mittel sind die Anteile der Genossen (der Mitglieder) und die fremden Mittel stellen die Einlagen der Nicht-

mitglieder dar. Diese Trennung zwischen Eigen- und Fremdkapital bildet die Grundlage für die somit entstandene Kapital- oder Erwerbsgesellschaft. Aus der früheren Bausparkasse auf genossenschaftlicher Grundlage ist eine Kapitalgesellschaft geworden. Bei dieser eigenartigen Mischung von eigenen und fremden Geldern spielen die Bürgschaftsanteile eine gewisse Rolle. Wegen ihrer Unkündbarkeit und daher unbeschränkten Investierung stellen sie einen Reservefonds dar, der die übrigen Sparer vor Verlusten schützen soll. Diese Form des Eigenkapitals entspricht dem der Versicherungsaktiengesellschaften, das auch nur die Rolle eines Garantiefonds spielt und nicht wie bei gewöhnlichen Aktiengesellschaften Betriebsfonds ist. Dieser Garantiefonds hat dieselbe Bedeutung wie der Reservefonds einer gewöhnlichen Genossenschaft, der allerdings in Amerika nicht in allen Staaten gesetzlich vorgeschrieben ist. Es ist natürlich erforderlich, daß das Bürgschaftskapital in einem entsprechenden Verhältnis zum Geschäftsumfang steht. Ist dies der Fall, so bedeutet es eine erhebliche Stärkung des Vertrauens zu dem betreffenden Bauunternehmen. Dieses Vertrauen zu der Kasse müssen alle Anteilseigner haben, wofür dann auch die Inhaber der Bürgschaftsanteile sorgen. Sie sind die eigentlichen Gründer des Unternehmens und nehmen meist an seiner Leitung die obersten Positionen ein. Die Dividendenpolitik geht dahin, in den ersten Jahren keine Gewinne zu beanspruchen, um den übrigen Anteilseignern eine gute Rentabilität ihres Kapitals vor Augen zu führen und weitere Kreise für das Unternehmen zu interessieren. Erst nach mehreren Jahren, d. h. bei hinreichender Entwicklung der Kasse ändert sich die Dividendenpolitik. (Block[28]) weist eine Dividende Bürgschaftsanteile von 25% nach.)

Die im vorigen Abschnitt gezeigte allmähliche Umwandlung von der genossenschaftlichen zur kapitalistischen Form hat sich nicht auf das gesamte amerikanische Bausparwesen erstreckt. Es bestehen heute noch viele Bausparunternehmungen in reiner Genossenschaftsform, die nicht nur ihr System, sondern auch die Tradition eines Jahrhunderts bestehen läßt. Dazu haben auch in erster Linie die strengen Satzungsvorschriften beigetragen, die in der Einhaltung ihrer Bestimmungen über Ratenzahlungen, Zwangsdarlehen, Zahlungsverzugsstrafen usw. unerbittlich waren. Diese harten Bestimmungen sind durch die inneren Formveränderungen beseitigt. Die Mitgliedschaft spielt nur noch eine untergeordnete Rolle. Dem Anteilszeichner ist es gleichgültig, als was er von einer Bausparkasse betrachtet wird, wenn er nur einen finanziellen Vorteil hat, sei es im Depositen- oder Darlehnsgeschäft.

Aus der Stellung der Mitgliedschaft oder Nichtmitgliedschaft er-

[28] S. Block a. a. O. S. 188.

gibt sich als Folge die Funktion der Bausparunternehmung. Auf der einen Seite sehen wir die deutliche Umwandlung der Bauspargenossenschaft in eine Sparkasse. Die untertänigen Genossen werden anspruchsvolle Kunden. Auf der anderen Seite tritt die Umwandlung der Bauspargenossenschaft in eine Hypothekenbank eindeutig zutage.

Es ist nicht meine Absicht, schon an dieser Stelle ein abschliessendes Urteil über die Brauchbarkeit oder die Vorteile der einzelnen Unternehmungsformen der Bausparkassen zu fällen. Manes vergleicht den angelsächsischen Genossenschaftsgedanken beim Bausparen mit den deutschen Versicherungsunternehmungen auf Gegenseitigkeit folgendermaßen[29]: „Die Unternehmung ist stets der Vermittler zwischen den Prämienzahlungen der Versicherten und den Ersatzzahlungen an die Versicherten aus den angesammelten Beträgen. Hieraus folgt, daß man keinen allzugroßen Wert auf die Rechtsform als solche legen darf. Viel wichtiger sind die individuellen Verhältnisse bei der einzelnen Unternehmung. Das Vielerlei der Betriebs- und Unternehmungsformen hat zweifellos seine guten Seiten. Eine Form lernt von der anderen. Man kann feststellen, daß die verschiedenen Formen viel mehr ihre Vorzüge als ihre Nachteile aufeinander übertragen haben."

d) Das Darlehensgeschäft.

Der erste Hauptabschnitt der Darstellung des amerikanischen Bausparkassenwesens behandelt das Spargeschäft, als das Passivgeschäft der Kassen. Der vorliegende Abschnitt soll das gesamte Darlehensgeschäft, das Aktivgeschäft der Bausparkassen, das sich auf dem Spargeschäft aufbaut, darstellen.

Es sind zwei grundsätzlich verschiedene Arten von Darlehen zu unterscheiden, und zwar:

1. Anteilsdarlehen.
2. Hypothekendarlehen.

Das Hauptmerkmal des Anteilsdarlehens ist seine Kurzfristigkeit, weil es aus dem jeweiligen Guthaben (Buchwert) des Anteilseigners bis zum Rückzahlungswert gegeben wird. Der Anteilseigner verfügt in gewissem Sinne also nur über einen Teil seines Guthabens, ohne daß er auf die Dividende zu verzichten braucht. Man könnte sagen, daß es sich in diesem Falle weniger um ein Darlehen, als um eine Eigentümlichkeit im englischen Bausparwesen handelt. Ihre geringe Bedeutung im gesamten Darlehensgeschäft läßt deshalb ihre nochmalige Behandlung an dieser Stelle unnötig erscheinen.

Bevor ich auf die Hauptgruppe der Darlehen, die Hypothekendarlehen eingehe, will ich noch einiges über die Berechtigung zur

---

[29] Manes: Handwörterbuch der Staatswissenschaften Bd. 8 S. 627.

Darlehensanwartschaft, die mit ihrem finanztechnischen Ausdruck als Zuteilungsverfahren[30] bezeichnet wird, sagen. Die ursprünglichste Form des Zuteilungsverfahrens der Darlehen war die der Versteigerung. Wer die höchste Prämie (Aufgeld) bezahlte, erhielt sein Darlehen. Neben diesem alten Verfahren bestand noch ein „Listenverfahren". Nach diesem wurden die Darlehen in der Reihenfolge der gestellten Anträge verteilt. Beide Verfahren haben heute nur noch eine untergeordnete Bedeutung. Die Mehrzahl der heutigen großen Bausparkassen verfügt dauernd über so viel flüssige Mittel, daß keine besonderen Zuteilungsverfahren angewandt zu werden brauchen. Wenn der Darlehensnehmer nur über die nötigen Sicherheiten verfügt, kann er zu jeder Zeit ein Darlehen erhalten. Durch den Fortfall besonderer Zuteilungsverfahren bleiben dem Schuldner die schon genannten Unkosten (Aufgeld) erspart, er erhält den Darlehensbetrag stets in seiner vollen Höhe ausbezahlt.

Die Beleihungsgrenze ist eine der Kernfragen des Bausparkassengeschäftes. Die richtige Beleihung ist von jeher das zentrale Problem der Realkreditinstitute gewesen, da von ihr das Gedeihen eines solchen Unternehmens in großem Maße abhängt. Die Höhe der Beleihung mit hypothekarischer Sicherheit kann bei dem amerikanischen Durchschnittssatz von 75% vom Werte des Beleihungsobjektes als ziemlich hoch angesehen werden. Wenn man aber Beleihungen von 80 oder sogar 90% des Schätzungswertes hat, so erscheint das unter normalen Verhältnissen recht risikoreich zu sein, zumal die übliche Beleihungsgrenze anderer Realkreditinstitute auch in Amerika 50% des Schätzungswertes nicht überschreitet. Die anormal hohe Beleihung der amerikanischen Bausparkassen kann man nur verstehen, wenn man das System der Tilgungshypotheken berücksichtigt (s. nächsten Abschnitt). Neben der als Selbstverständlichkeit vorausgesetzten Beobachtung des Bau- und Wohnmarktes durch die Bausparkasse spielt das persönliche Moment eine große Rolle. Bei der hohen Beleihungsgrenze kann man nicht mehr von einem reinen Hypothekarkredit sprechen; denn dieser setzt voraus, daß die Sicherung ausschließlich durch das Beleihungsobjekt erfolgt. Man kann diese Form des Kredits mit „langfristigem Personalkredit mit zusätzlicher hypothekarischer Sicherung" bezeichnen.

Für das gesamte Hypothekengeschäft der amerikanischen Bausparkassen mache ich folgende Unterteilung und zwar nach den verschiedenen Gesichtspunkten, die beim Hypothekengeschäft zu beachten sind:

---

[30] Das Zuteilungsverfahren spielt im amerikanischen Bausparwesen längst nicht eine so große Rolle wie im deutschen, s. a. besonderen Abschnitt VII, 2, c das Zuteilungsverfahren.

1. Nach der Kündbarkeit
   a) unkündbare Hypotheken (Tilgungshypotheken),
   b) kündbare „
2. Nach dem Verwendungszweck
   a) für Neubauten,
   b) für Instandsetzung;
3. Nach der Rangstellung
   a) erststellige Hypotheken,
   b) zweitstellige Hypotheken.

Es entspricht dem Zwecke dieser Darstellung, in erster Linie die Tilgung und Verzinsung der unkündbaren Tilgungshypotheken zu untersuchen. Vor der Darstellung der verschiedenen Tilgungsverfahren möchte ich noch etwas allgemeines über die amerikanischen Tilgungsdarlehen erwähnen.

Die amerikanischen Eigenheime werden nicht so fundamental wie bei uns gebaut; es wird viel Holz für die Bauten verwandt, was eine kurze Lebensdauer bedingt. Infolge der schnellen Abnutzung und des leicht möglichen Verfalls ist eine relativ schnelle Tilgung der Darlehen zu beobachten. Sie dauert in der Regel nicht länger als 10 bis 12 Jahre. Die als Folge davon bedingten hohen Amortisationsraten stellen an den Schuldner hohe Anforderungen an sein Einkommen. Es ist schwierig, ein entsprechendes Verhältnis der Tilgungsquote zum Einkommen festzusetzen, weil sich die bedingenden Faktoren, wie Arbeitsmarkt, persönliche Ansprüche usw. nicht ohne weiteres bestimmen lassen. Die Höhe des Zinssatzes bedingt die Tilgungsdauer der Hypothek. Das Eigentümliche bei der amerikanischen Tilgungsweise ist, daß der Zinssatz die Dauer der Ratenzahlungen bestimmt, nicht etwa ihre Höhe! Die Ratenzahlung macht immer nur einen bestimmten Prozentsatz des Darlehens aus (etwa 1 %). Wird die Tilgungsdauer also länger, dann bedeutet das eine Erhöhung des Zinssatzes.

Es sind zwei eigentliche Tilgungsverfahren zu unterscheiden, und zwar:

1. Die Tilgung durch Reife der Anteile,
2. Die mittelbare Tilgung.

Die Rückzahlung der Bausparhypotheken durch Zeichnung von Mitgliedsanteilen ist dem bereits besprochenen Verfahren der Zeichnung von Geschäftsanteilen angepaßt. Der Darlehensnehmer zeichnet Geschäftsanteile, und zwar Ratenanteile. Die Höhe des Nennwertes der gesamten Anteile muß der Höhe des in Anspruch genommenen Darlehens entsprechen. Durch die Zeichnung übernimmt der Schuldner die Verpflichtung zu monatlichen Zahlungen. Die Anteile berechtigen (wie oben schon gezeigt) auch zur Gewinnanteilnahme. Das Guthaben des Schuldners wächst also durch die Ratenzahlungen

zuzüglich der Gutschrift der Dividende. Das jeweilige Guthaben stellt einen Tilgungsfonds dar. Erst wenn die Werte sämtlicher Anteile durch Ratenzahlung und Dividende auf ihren Nennwert gebracht worden sind (also zum Reifepunkt), wird ihre Gesamtsumme mit der Darlehensschuld ausgeglichen. Dieses System birgt große Gefahren für den Darlehensnehmer in sich! Der Schuldner weiß einmal nie, wie weit er in der Tilgung seines Darlehens vorgeschritten ist, weil er die zeitlich verschiedene Höhe der Anteilsdividende nicht kennt, die ihrerseits vom Geschäftsgange abhängig ist. Im allgemeinen gleichen sich die Beträge der zu zahlenden Darlehenszinsen und die der Dividenden aus. Das wird auch wohl der Hauptgrund der Beliebtheit dieses Verfahrens sein. Das Blatt kann sich aber im Falle eines schlechten Geschäftsganges wenden! In diesem Falle besteht die Möglichkeit, daß die Zinsen gegenüber den ausbleibenden Dividenden die Last des Schuldners vergrößern. Eine Tilgung kann somit erheblich hinausgeschoben werden, weil das ersparte Guthaben zurückgeht oder ganz verschwinden kann. Der Schuldner haftet eben für die Verluste einer Bausparkasse genau so gut, wie die anderen sparenden Mitglieder.

Zur Behebung dieser Mißstände hat sich ein weiter entwickeltes Verfahren bewährt. Es besteht darin, daß der Schuldner nicht auf die Reife der gesamten Anteile zu warten braucht, sondern bei jeweiliger Reife eines Anteils eine Teiltilgung vornimmt. Die Höhe des Nennwertes wird von der Darlehenssumme abgeschrieben und diese somit nach und nach verringert. Der Schuldner hat den Vorteil, daß er nach jeder Teiltilgung weniger Zinsen zu zahlen braucht. Zum Schluß seien noch die Veränderungen dieses Verfahrens von einigen Bausparkassen genannt, welche regelmäßige Teilzahlungen nach Höhe der angesammelten Guthaben oder nach bestimmten Zeitabschnitten vornehmen.

Die kündbaren Hypotheken der amerikanischen Bausparkassen unterscheiden sich kaum von unseren üblichen Hypotheken der Realkreditinstitute. Die Verzinsung liegt wegen der niedrigen Beleihung und des dadurch ausfallenden Risikos etwas tiefer als bei den Tilgungshypotheken. Die Zinsabrechnungstermine erfolgen in vierteljährlichen Abständen. Bei einer zeitlichen Begrenzung des Darlehens besteht für den Schuldner die Möglichkeit, es bei der Fälligkeit durch einen Antrag zu erneuern. Im allgemeinen kann man sagen, daß bei den amerikanischen Bausparkassen wenig kündbare Hypotheken gegeben werden; denn die Haupttätigkeit liegt in der Ausgabe von Tilgungshypotheken.

Im amerikanischen Bausparwesen gibt es noch eine interessante Kombination von kündbaren und unkündbaren Hypotheken. Hiefür ein kurzes Beispiel: Jemand wünscht ein Darlehen über 800 $; das zu beleihende Grundstück ist 1000 $ wert. Die Bausparkasse wendet

sich wegen Knappheit an eigenen flüssigen Mitteln an ein Realkreditinstitut, das nur kündbare Hypotheken in Höhe von 50 % des Beleihungsobjektes an erster Stelle gibt. Sie erhält also in diesem Falle 500 $ und übernimmt Hypothek, die an erster Stelle steht. Die restlichen 300 $ gibt die Bausparkasse selbst aus ihren eigenen Mitteln gegen zweite Hypothek, die ihrerseits eine Tilgungshypothek ist. Da sich nun beide Hypotheken in Händen eines einzigen Gläubigers befinden, spielt die Rangordnung keine Rolle mehr. Dieses elastische Verfahren wird von den Bausparkassen dann angewandt, wenn die Nachfrage nach Darlehen die vorhandenen Mittel übersteigt.

Der größte Anteil des gesamten amerikanischen Bausparhypothekengeschäftes liegt in der hypothekarischen Beleihung von Eigenheimen. Dieses Geschäft ist durch die ganze geschichtliche Entwicklung begründet. Die Durchschnittshöhe der Hypotheken beträgt etwa 4500 $. In der Gewährung auch kleinster Darlehen liegt der Vorteil der Bausparkassen für den Darlehensnehmer[31].

An dieser Stelle soll noch eine besondere eigenartige Verwendungsart von Hypothekendarlehen genannt werden, die in Amerika zur Ablösung von „land contracts" dient. Letztere sind Verträge zum Hauserwerb, die auf den Käufer keine Eigentumsrechte übertragen. Der zukünftige Käufer ist also Mieter mit Vorkaufsrecht. Mit Hilfe einer Tilgungshypothek durch eine Bausparkasse kann er bei kleinen Abzahlungen Eigentümer werden, da die Tilgungsquote nebst Zinsen nicht mehr als die sonst zu zahlende Miete ausmacht. Bei Zahlungsstockungen des Schuldners springt die Kasse wieder ein, sodaß nicht ohne weiteres eine umständliche Zwangsversteigerung stattzufinden braucht. Das Verfahren der hypothekarischen Ablösung von „land contracts" ist also nichts anderes, als der bekannte Warenverkauf auf Abzahlung mit Eigentumsvorbehalt.

Die bisher behandelten Hypotheken waren stets Beleihungen an erster Stelle. Die zweitstellige Hypothek ist nur von geringer Bedeutung. Der Grund hierfür ist in der außerordentlich hohen Beleihung durch die Tilgungshypotheken zu sehen, die für eine zweite Hypothek überhaupt keinen Platz übrig lassen. Falls eine Beleihung an zweiter Stelle unbedingt erforderlich ist, lassen sie nur zwei Faktoren als gerechtfertig erscheinen und zwar:

1. Die Aktivierung niedrigster Schichten für den Eigenheimbau und
2. der Wettbewerb mit den anderen Kreditinstituten, die prinzipiell nur an erster Stelle beleihen.

Die amerikanische Verbandsorganisation der Bausparkassen entspricht der englischen. Es gibt örtliche Verbände, die wiederum in

[31] Die Versicherungsgesellschaften erstrecken ihr Hypothekengeschäft nur auf die Darlehensausgabe in größeren Summen.

einem Zentralverband zusammengeschlossen sind. Als besondere Einrichtung der Verbände ist das Institut zur wissenschaftlichen Förderung für das gesamte Bausparwesen zu nennen.

Zum Schluß sei auf die wesentlichsten Unterschiede zwischen den englischen und amerikanischen Bausparkassen hingewiesen. Der Hauptunterschied liegt im Darlehensgeschäft. In England greift die öffentliche Hand stark in die Finanzierung des Wohnungsbaus ein. In Amerika ist dagegen alles der Privatinitiative überlassen. Deshalb hat das englische Bausparwesen eine ganz anders geartete Konkurrenz. Die Konkurrenzen auf dem amerikanischen Wohnungsbaumarkt entsprießen alle der freien Wirtschaft, z. B. Versicherungsgesellschaften, Sparkassen u. a. Realkreditinstituten. Die Auswirkung dieser freien Konkurrenz kommt dem Bauliebhaber (Darlehensnehmer) in Form von niedrigen Zinsen wieder zugute. Wesentliche Unterschiede liegen auch in der Gesetzgebung, die in Amerika in jedem Staate verschieden, in England aber für den gesamten Staat die gleiche ist.

Mit dem erreichten schnellen Wachstum der amerikanischen Bausparkassen ist ein Zug zur Konzentration zu bemerken. Große Bausparkassen haben sich zu Konzernen mit gewaltigem Geschäftskapital und hohen Reserven zusammengeschlossen. Diese Konzentration ist durch die Trennung von örtlichen und nationalen Bausparkassen[32] erleichtert worden.

IV. Der Stand des Bausparens in Deutschland.

Im ersten Abschnitt habe ich einen geschichtlichen Abriß der Bausparkassenentwicklung gegeben und auf den gegenwärtigen Stand der deutschen Bausparkassen hingewiesen. Nach der Darstellung der anglikanischen Bausparkassenverhältnisse und vor der näheren Untersuchung des deutschen Bausparwesens soll in kurzen Zügen auf den augenblicklichen Stand unserer Bausparkassen hingewiesen werden.

Wo stehen wir heute in unserer Bausparbewegung? Diese Frage interessiert nicht allein den Bausparer oder den Bausparerkreisen nahestehende Personen, sondern alle Kreise unserer nationalen Finanzwelt. Wenn auch die Tätigkeit der Bausparkassen noch nicht ganz frei von Experimenten ist und bisher wegen ihrer bestrittenen Anerkennung in der Finanzwelt noch nicht fest eingefügt in die Gesamtwirtschaft ist, so kann man bei der Bausparbewegung doch von

[32] Oertliche Bausparkassen arbeiten nur in einem einzigen Staate, nationale dehnen ihr Tätigkeitsgebiet über mehrere Staaten aus.

einem ökonomischen Begriff sprechen. Dieser ökonomische Begriff wird besonders dadurch so prägnant gestaltet, daß die Behandlung der Bausparkassenfragen in letzter Zeit in den Vordergrund finanzinteressierter Kreise getreten ist. Hier herrscht ein Kampf um die Bausparidee als solche und um die Erhaltung der in den Bausparkassen von etwa 250 000 Bausparern investierten Spargelder. Die allgemeine Nervosität und die aus ihr erfolgende Run-Gefahr hat sich genau wie bei allen anderen Sparinstituten, so auch bei den Bausparkassen bemerkbar gemacht. Sie konnte sich jedoch bei ihnen nicht so schnell auswirken, weil die eingezahlten Gelder bei den Bausparkassen vertraglich auf lange Zeit festgelegt und in unkündbaren Tilgungshypotheken investiert sind. Diese Gefahr konnte bisher bei unseren Bausparkassen gebannt und ihr innerer, finanztechnischer Aufbau, verbunden mit der langjährig befristeten Geschäftsabwicklung, gewährleistet werden. Trotz alledem spricht man heute von einer K r i s i s im Bausparkassenwesen. Die Eigenart dieser Krisis besteht nicht in der Auflösung von bestehenden Verträgen, sondern in einer Stagnation, wenn nicht sogar in einem Rückgang[33] der Entwicklung. Vorläufig bemühen sich noch Theoretiker und Praktiker, die Gründe zu erforschen, die zu dieser Krisis geführt haben. Als erstes und letztes muß natürlich die „wirtschaftliche Notlage" herhalten. Die Führer der Bausparkassenwissenschaft sind immer noch in der Erforschung der innerbetrieblichen Fragen[34] vertieft und bemerken bei ihrer innenarchitektonischen Arbeit nicht, daß das erst sieben Jahre alte und so schnell erbaute deutsche Sparkassengebäude in seinen Grundfesten sehr stark erschüttert wird. Diese äußerliche Erschütterung ist die Bausparkrise, die „man" natürlich schon so lange Zeit vorausgesagt hat. Die Gründe, die zur Krisis geführt haben, sollen offen bekant werden.

Als Wurzel allen Uebels kann das Eindringen unsauberer Elemente[36] in die Gründung und Führung der Bausparkassen genannt werden. Rücksichtslose Spekulanten[36] unternahmen Neugründungen, die durch unhaltbare Versprechungen und betrügerische Gewinnabsichten von vornherein ein Fluch für die betreffenden Bausparer waren. Skandale und Zusammenbrüche waren bis zum Inkrafttreten des Bausparkassengesetzes (1. 10. 1931) an der Tagesordnung. Kein Wunder also, daß auch die Bausparkassen in die allgemeine Ver-

[33] Die statistischen Unterlagen vom vergangenen Geschäftsjahr konnten wegen Unvollständigkeit noch nicht so weit zusammengefaßt werden, um zu einem endgültigen Ergebnis zu kommen.

[34] S. u. Abschnitt 11 „Studiengesellschaft für Bausparwesen".

[35] v. Waldheim behauptet, daß Personen, die bereits den Offenbarungseid geleistet haben, in 31 Bausparkassen eine leitende Stellung einnehmen bezw. eingenommen haben.

[36] Heute sind Bausparkassen konzessionspflichtig, näh. s. u. Abschnitt IX „Das Bausparkassengesetz".

trauenskrisis hineingerissen worden sind. Es ist heute Sache der Bausparer- und Bausparkassenorganisationen, den verbliebenen Bestand zu retten und zu bewahren. Die bisherige Arbeit bei den Organisationen hat bereits gute Erfolge zu verzeichnen. Es sind für die Mitglieder von zahlungsunfähigen Bausparkassen Auffangorganisationen geschaffen worden, die die Weiterführung der Bausparverträge übernehmen. Das kann natürlich nur geschehen, wenn die Sparbeiträge einer solchen Kasse durch Konkurs oder Liquidation nicht völlig verloren sind. Eine Weiterzahlung der Spar- und Tilgungsbeiträge muß vor allen Dingen erfolgen, da sie für die Fortführung eines Bausparvertrages Vorbedingung sind. Es genügt nicht etwa ein „Stillhalten" der Depositäre, wie es in einer Krise bei anderen Sparinstituten üblich und erforderlich ist. Durch Stillhalten wäre in allen Fällen nicht einmal zu erreichen, daß alle Depositäre (Bausparer) ihre Einlagen in voller Höhe zurückerhalten, auch wenn die Darlehensnehmer regelmäßig amortisieren. Das liegt an der traurigen Tatsache, daß viele Bausparkassen wegen fehlenden oder zu geringen Eigenkapitals ihre Gründungs-, Aufbau- und Verwaltungskosten den anfänglich geleisteten reinen Sparleistungen entnommen haben. Das Unredliche dieser „Geschäftspraxis" der Gründer wird auch durch den oft bekundeten Willen, diese zu Unrecht entnommenen Mittel bei günstiger Geschäftsentwicklung dem Sparfonds wieder zuzuführen, nicht herabgemindert. v. Waldheim[37] meint dazu: „Die Bausparer stehen daher gar nicht vor der Wahl, ob sie stillhalten oder weiterzahlen sollen, sondern sie haben nur zu wählen, ob sie ihre bisher einbezahlten Beträge mit erheblichen Abschreibungen erst nach Jahr und Tag wieder sehen wollen, oder ob sie ihre vollen Anrechte durch Aufrechterhaltung aller Zahlungen sichern können." Auf jeden Fall ist bei einer Bestandsübertragung der Bausparverträge eines zusammengebrochenen Instituts auf ein gesundes Institut eine entsprechende Abschreibung der Depositen besser, als wenn die im inneren Wert verminderten Einlagen in ihrer buchmäßigen Höhe weitergeführt werden und somit für die Zukunft einen Krankheitskeim in der übernehmenden Organisation bilden.

Es ist bedauerlich, daß auch unsere gut fundierten Bausparkassen von der allgemeinen Bausparkrise betroffen worden sind. Ein tatenloses Zusehen von Seiten der Bausparer und der Bausparkassen kann diesen unsicheren Zustand allerdings nicht beseitigen. Die Bausparer müssen ihre Zahlungen weiterhin regelmäßig leisten und die Kassen müssen und werden auch alles an eine auf reelle Basis begründete Werbung und Weiterentwicklung setzen. Dazu muß das Reichsaufsichtsamt[38] in engster Zusammenarbeit mit den Führern der

[37] v. Waldheim, a. a. O. S. 1/2.
[38] S. a. u. Abschnitt IX „Das Bausparkassengesetz".

Bausparkassenwissenschaft und den Bausparorganisationen in gewissenhafter und verantwortungsbewußter Arbeit beitragen. Nur bei dieser ernsthaft zu erwartenden Hilfe wird auch das Bausparwesen sich aus seinem augenblicklichen Krisenzustand befreien und den Platz bei unseren Finanzierungsinstituten einnehmen, den es in den anglikanischen Ländern nach erfolgreichem Reinigungsprozeß eingenommen hat, und der ihm auch bei uns gebührt.

V. Das Verhältnis der deutschen Bausparkassen zu den Baugenossenschaften und Bauvereinen.

Die Baugenossenschaften erhielten ihre größte Bedeutung durch die Wohnungsnot nach dem Kriege. In dieser Zeit wurde privat wenig gebaut, weil infolge erhöhter Arbeitslöhne, steigender Baustoffpreise und gesetzlicher Bestimmungen über Höchstmieten keine Rentabilität des im Neubau investierten Kapitals möglich schien. Die organisatorische Zersplitterung der einzelnen Baugenossenschaften ließ keine einheitlichen Richtlinien für ihre Bestrebungen zu. Es bestanden: Ein Reichsverband deutscher Baugenossenschaften, der vier Bezirks- und Provinzialverbände umfaßte, ein Verband deutscher Beamten- und Siedlungsvereine und neun nach territorialen Gesichtspunkten gebildete Baugenossenschaftsverbände[39]. Die örtlichen Baugenossenschaften schlossen sich zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammen, um die Mittel aus der Hauszinssteuer, die bei den Finanzierungsmitteln der Baugenossenschaften eine große Rolle spielten, bei der Vergebung zweckmäßig zu erfassen.

Die allgemeinen Schwierigkeiten der Kapitalbeschaffung und Versteuerung der Baukredite veranlaßten die Baugenossenschaften und Bauvereine, sich nach neuen Finanzierungsmethoden umzusehen. Nach der Stabilisierung unserer Währung entstanden die ersten privaten Bausparkassen, mit deren Auftreten die Frage des bis dahin neuen „kollektiven Zwecksparens" aufgeworfen wurde. Brecht[40] gab folgende Erklärung des damaligen Zustandes der Baugenossenschaften: „Es dreht sich dabei nicht so sehr um die Frage, Bausparen oder nicht, sondern darum, Bausparen in neuer Form oder Bausparen in der bisherigen Weise". In Westfalen versuchte man die Frage der neuen Finanzierungsmöglichkeit zuerst und gründete unter Mitwirkung des Verbandes Westfälischer Baugenossenschaften und der westfälischen Bauvereinsbank die westfälische Bausparkasse „Heim

[39] S. Wygodzinski a. a. O. S. 222.
[40] S. Brecht; Bausparer und Bauvereine: Westf. Wohnungsblatt 1929 Nr. 4.

und Scholle", deren Aufgabe es sein sollte, den Bauspargedanken im Kreise der Baugenossenschaften auf kollektiver Grundlage anzuregen und zu fördern, sodaß die Baugenossenschaften einer Bausparkasse für sich selbst oder für einzelne Mitglieder beitreten können. Während sich früher die Baugenossenschaften nur auf die Finanzierung der genossenschaftlichen Mietwohnung beschränkt hatten, gestatteten sie jetzt auch den Abschluß von Bausparverträgen für Eigenheime. Da die im Jahre 1929 gegründete öffentliche Bausparkasse (Westfälische Landesbausparkasse Münster) nach ihren Bedingungen auch den Abschluß von Bausparverträgen mit Körperschaften des öffentlichen und privaten Rechts, somit auch mit Baugenossenschaften und Bauvereinen gestattete, sahen sich letztere nicht mehr gezwungen, eine eigene Bausparkasse beizubehalten, und ließen ihr Institut „Heim und Scholle" auf die Westfälische Landesbausparkasse überleiten. Hieraus ist klar ersichtlich, daß die heutigen Baugenossenschaften und Bauvereine mit den Bausparkassen in enge Beziehung treten und ihre im großen und ganzen gleichartigen Ziele in vereinter Tätigkeit zu verwirklichen suchen.

Die Leistungen der Baugenossenschaften vor dem Kriege waren sehr gering. Von dem jährlichen Wohnungsbedarf von 200 000 Wohnungen haben die Baugenossenschaften seit ihrer Errichtung bis 1914 insgesamt etwa 20 000 Wohnungen fertiggestellt. Dieses Ergebnis bezeichnete Adolf Weber als einen Tropfen auf einen heißen Stein[41]. Der gute Wille und das hohe Ziel der Baugenossenschaften sollen jedoch nicht unberücksichtigt bleiben. Rudolf Albrecht drückte seine Anerkennung für ihre Arbeit mit folgenden Worten aus[42]: „Abgesehen von ihrer sozialethischen und erzieherischen Bedeutung, haben sie den ganzen, auch den privaten erwerbsmäßigen Kleinwohnungsbau in Deutschland in vielen Richtungen vorbildlich beeinflußt und auf diesem Wege zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse beigetragen, indem diese bahnbrechende Tätigkeit keineswegs ohne Einfluß auf die gewerbsmäßige Wohnungsherstellung geblieben ist." Nach dem Kriege suchte man wegen schwieriger Kapitalbeschaffung und der durch die Inflationszeit nachträglich noch zerstörten geringen Kapitaldecke neue Möglichkeiten zur Wohnungsfinanzierung und es ist bereits darauf hingewiesen worden, daß diese neue Möglichkeit auf dem Wege der Selbsthilfe gesucht und im kollektiven Zwecksparen bei Bausparkassen gefunden worden ist. Das wesentlichste Unterschiedsmerkmal zwischen Baugenossenschaften und Bausparkassen liegt darin, daß die Bausparkassen die Wohnungen nicht selbst herstellen, um sie ihren Mitgliedern zu überlassen,

[41] Vergl. Adolf Weber, Die Wohnungsproduktion: Grundriß der Sozialökonomik 1924.

[42] Vergl. Rud. Albrecht, Die Beamtenbaugenossenschaften im Rahmen der deutschen Baugenossenschaftsbewegung Berlin 1911.

sondern daß sie die von ihren Mitgliedern gebauten Wohnungen durch Darlehen finanzieren.

Neben den Baugenossenschaften sind noch die sogenannten Bauhütten zu erwähnen, deren Entstehung dem Führer der freigewerkschaftlichen Bauarbeiter Dr. Martin Wagner zugeschrieben werden kann. „Die Sozialisierung der Baubetriebe verlange eine Organisationsform, die freien Spielraum lasse für künstlerischen, technischen und wirtschaftlichen Fortschritt, für Anpassung an wechselnde Baubedürfnisse, wechselnde Marktlage und für ein ungehemmtes Zusammenarbeiten mit den verschiedenen Wirtschaftszweigen"[43]. Das Bauwesen sollte also nicht mehr in Händen der Bauunternehmer liegen, sondern den Ausführenden selbst übertragen werden, um eine verbilligte Bauweise zu schaffen. Als Unternehmungsform dieser sogenannten „Bauhütten" wird die gemeinnützige G. m. b. H. gewählt, bei der die Gewerkschaften der Bauarbeiter und Angestellten, Komunen - Siedlungs- und Wohnungsfürsorgegesellschaften Träger der Baufinanzierung waren. Der im Jahre 1920 gegründete „Verband sozialer Baubetriebe" war die Spitzenorganisation der Bauhüttenbewegung, der sich später viele Produktionsbetriebe, wie z. B. Ziegeleien, Sägewerke, Kiesgruben, Zementfabriken, Holzbearbeitungsfabriken und Steinbrüche anschlossen. Die zunehmende Größe dieser Betriebe wuchs den Führern der Bauhütten mit der Zeit über den Kopf, sodaß ein großer Teil dieser Bauhütten wegen falscher Betriebsführung durch Konkurs zugrunde gegangen ist[44]. Findeisen charakterisiert noch ein besonderes Merkmal dieser Bauhütten; er sagt:[45] „daß diese Betriebe ihre Entwicklung der Abkehr von der eigentlichen Form der Produktivgenossenschaft verdanken. Denn die in diesen sozialen Betrieben beschäftigten Arbeiter sind reine Lohnarbeiter in Betrieben auf privatwirtschaftlicher Grundlage, und das entscheidende Moment für die eigentliche Produktivgenossenschaft, die Identität von Arbeitern und Eigentümern des Betriebes, ist nicht verwirklicht. Ihre Vertretung im Betriebsvorstand durch beratende Bevollmächtigte ändert nichts an dieser Tatsache."

Außer dieser freigewerkschaftlichen Richtung entstand 1921 noch eine Bewegung mit gleichem Charakter, die von den christlichen Gewerkschaften ausging, und den „Reichsverband Deutscher Bauproduktivgenossenschaften" bildete.

Die beiden genannten Arten sozialer Baubetriebe haben bisher nur einen geringen Anteil an der Schaffung von Neubauwohnungen gehabt. Neben diesen beiden Bewegungen ist noch die freigewerkschaftliche von Dr. Wagner 1924 gegründete „Deutsche Wohnungs-

[43] S. Wygodzinski-Müller a. a. O. S. 268.
[44] So u. a. die Bauhütten von Weimar, Gera, Minden, Altenburg, Oldenburg und Waldenburg.
[45] S. Findeisen a. a. O. S. 23.

fürsorge A.-G. für Beamte, Angestellte und Arbeiter" (Dewog) zu nennen, die bis jetzt schon einige Tausende Neubauwohnungen hergestellt hat.[46]

VI. Die Unternehmungsformen der Bausparkassen.

Vor dem Inkrafttreten des Bausparkassengesetzes (1. 10. 1931) haben sich sowohl genossenschaftliche als auch kapitalistische Unternehmungsformen nebeneinander entwickelt. Die größte private Bausparkasse, die GdF. ist als Gemeinnützige G. m. b. H. mit einem Stammkapital von RM. 110 000.— gegründet worden. Die Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft Darmstadt als gemeinnützige Genossenschaft m. b. H., wogegen die öffentlichen Bausparkassen Anstalten des öffentlichen Rechts sind. Die Rechtsträger der öffentlichen Bausparkassen können sein

1. Der Sparkassenverband.
2. Eine mit dem Rechte einer selbständigen öffentlich-rechtlichen Körperschaft ausgestattete Bankanstalt.
3. Die Oeffentliche Bausparkasse als selbständige Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Oberregierungsrat Meyer sagt in einem Aufsatz[47]: „. . . daß die Genossenschaft für eine derartig komplizierte Vermögensverwaltung zu schwerfällig sei und infolgedessen für eine ein größeres Gebiet umspannende Bausparkasse abzulehnen sei". Was die Finanzierung anbelangt, so unterscheidet sich die genossenschaftliche Gesellschaftsform grundlegend von der kapitalistischen. Bei der ersten wird das Einrichtungskapital von den Bausparern selbst aufgebracht, so bei der D.B.S. das Genossenschaftsvermögen durch Geschäftsanteile von RM. 20.— pro Mitglied und Uebernahme einer Haftsumme von RM. 100.—, was zweifellos eine beträchtliche Belastung des einzelnen Genossen darstellt. Bei den Bausparkassen mit kapitalistischer Unternehmungsform geschieht die Aufbringung des Einrichtungskapitals durch die Gründer selbst. Bei der GdF. beträgt das Stammkapital RM. 110 000.—; bei der Beamtenbausparkasse Reichsmark 200 000.— und bei der Deutschland Bauspar A.-G. Reichsmark 1 000 000.—. Das Einrichtungskapital bei den öffentlichen Bausparkassen ist in seiner Höhe verschieden. So besitzt die öffentliche Bausparkasse für Bayern z. B. ein vorläufiges Einrichtungs- bzw. Ankurbelungskapital von RM. 100 000.—, dabei ist noch zu berücksich-

[46] S. Artikel: Wohnungsfrage und Wohnungswesen im Hwb. der Staatswissenschaften Erg.-Bd.
[47] Reichsarbeitsblatt Nr. 13, 1929.

tigen, daß bei den öffentlichen Bausparkassen die unbeschränkte Haftung des Spargiroverbandes für etwaige Ausfälle eintritt, wogegen für die Erfüllung der Bausparverträge bei den privaten Bausparkassen lediglich die Genossenschaftsanteile nebst Haftsumme der Bausparer, oder bei der kapitalistischen Unternehmungsform das Grundkapital treten. Wie Dr. Potyka sehr richtig bemerkt[48] bedeuten alle diese Summen nichts gegenüber „der Betätigung der Gesellschaften, große Vermögen auf Jahrzehnte planmäßig zu sammeln und zu verteilen". Für den Bausparer sind deshalb das von der Bausparkasse verwaltete Treuhandvermögen und seine Beziehungen zu ihr von größter Bedeutung.

v. Gruner meint[49]: „Da wir nun einmal in einer bösen Welt leben, so erscheinen auch Einzelpersonen, deren Vermögen für die Außenstehenden schwer zu übersehen ist und noch schwerer im Bedarfsfalle zu erfassen ist, ebenso wie die als offene Handelsgesellschaft bezeichnete Verbindung solcher Einzelpersonen und auch die Form des rechtsfähigen Vereins als ungeeignete Träger."

Wenn man sich mit den Rechtsverhältnissen beschäftigt, die beim kollektiven Bausparen zwischen den Beteiligten entstehen, lassen sich dreierlei Beteiligte feststellen, nämlich:

1. Die Bausparkasse,
2. der einzelne Bausparer,
3. die Gesamtheit der Bausparer als solche.

Der Bausparvertrag begründet im allgemeinen die zwischen den Kontrahenten entstehenden Rechtsverhältnisse. Ist die Rechtsform der Bausparkasse eine Genossenschaft, so ist ein besonderer Bausparvertrag eigentlich gar nicht erforderlich, denn in diesem Falle können die Rechte und Pflichten der Bausparkasse sowie der Bausparer durch die Genossenschaftssatzung geregelt werden[50]. Als Folge davon ergibt sich, daß diese Rechtsverhältnisse durch eine Satzungsänderung nachträglich abgeändert werden können. Deutschlands größte in Genossenschaftsform organisierte Bausparkasse, die D.B.S. Darmstadt, hat von dieser Möglichkeit mehrfach Gebrauch gemacht und hat durch Satzungsänderungen Fehler aus der Anfangszeit des Unternehmens beseitigt. Diese Willkür der Vertragsänderung, also des Umsturzes bestehender, ursprünglich geltender Rechtsverhältnisse, läßt gegen die Zulassung der Genossenschaft als Unter-

---

[48] Potyka, Der gegenwärtige Stand der Bausparkassenbewegung in Deutschland: Bauwirtschaftliche Nachrichten 1929, September/Oktober.

[49] v. Gruner: Westfälisches Wohnungsblatt 1930, Nr. 9.

[50] Liefmann gibt in seinem Buch: „Die Unternehmungsformen" auf Seite 164 eine Definition für die Genossenschaft. Er sagt: „Genossenschaften sind Wirtschaften, die mittels gemeinsamen Geschäftsbetriebes die Führung oder Ergänzung der Haus- oder Erwerbswirtschaft ihrer Mitglieder bezwecken." Sinn und Zweck ist (S. 173) „der Gedanke der Förderung und Ergänzung der privaten Wirtschaft oder ihrer Erwerbswirtschaft".

nehmungsform im Bausparkassenwesen sehr ernste Bedenken aufkommen, da dem einzelnen Bausparer jede sichere Rechtsbasis genommen wird. Ein Majoritätsbeschluß der Genossen kann das Verhältnis des einzelnen Bausparers zur Genossenschaft zu jeder Zeit gegen seinen Willen ändern. Der einzelne Bausparer kann also samt seinem auf dem Bausparkonto angesammelten Vermögen durch die Willkür anderer Genossen vergewaltigt werden. Deshalb ist es unbedingt notwendig, daß nur ein zwischen Bausparer und Bausparkasse abgeschlossener eindeutiger Bausparvertrag als geeignete rechtliche Grundlage dient. Da die gesellschaftliche Satzung der Genossenschaft einen solchen Vertrag nicht darstellt, erscheint die Genossenschaft als Trägerin einer Bausparkasse nicht geeignet.

Wie aus der bisherigen Darstellung ersichtlich war, trägt der Bausparer einzig und allein aus seinen Mitteln zur Aufbringung der Bauspargelder bei. Die Kasse selbst hat keinen Anteil daran; sie ist nichts anderes als die Verwalterin „zu getreuen Händen" der von den Bausparern gemeinsam aufgebrachten Kapitalien. Das eigene Vermögen der Bausparkasse dient nur als Haftung für die kaufmännisch gewissenhafte Erfüllung ihrer Treuhandpflicht. Sämtliche Leistungen der Bausparer, wie Spargelder, Tilgungsquoten, Forderungen der Bausparkasse an die befriedigten und noch wartenden Bausparer, ferner die zur dinglichen Sicherung der Darlehen eingetragenen Hypotheken oder Grundschulden stellen ein zweckgebundenes Vermögen der Gesamtheit aller Bausparer dar. Daran ändert auch die Tatsache nichts, daß der Bausparvertrag nicht unter den Bausparern, sondern nur zwischen dem einzelnen Bausparer und der Bausparkasse abgeschlossen ist. Diese eigenartige Natur des Bausparvertrags erfordert es, daß die Träger einer Bausparkasse nur solche Rechtsformen besitzen, die die allerbeste Garantie für eine gewissenhafte Ausführung ihrer treuhänderischen Verwaltungsgeschäfte bieten. Diese Garantie muß materiell immer ein hierfür haftendes hinreichend großes Vermögen darstellen. Diese Vorbedingung zur Anerkennung einer Rechtsform als Trägerin der Bausparkasse wird bei der Genossenschaft nicht erfüllt. Einmal, weil die Mitglieder einer Kasse in Genossenschaftsform stets Genossen sind, die das erforderliche Garantievermögen also selbst aufbringen müssen. Zum anderen könnte sich im Konkursfalle der Bausparkasse die fatale Möglichkeit ergeben, daß Kläger und Angeklagter die gleichen Personen wären.

Meyer[51] spricht sich für die Kapitalgesellschaft als Unternehmungsform der Bausparkasse aus. Es soll für die Bausparkasse kein Beteiligungsverhältnis, sondern nur ein Rechtsverhältnis aus den

[51] Meyer, Ein amtlicher Entwurf des Bausparkassengesetzes, Reichsarbeitsblatt 1929, Nr. 13.

Bausparverträgen gegeben sein. Man kann wohl sagen, daß in einem solchen Falle eine Klarstellung der Rechtsverhältnisse erreicht wird. Es bleibt nur die Frage, in wieweit nicht gerade bei der Form einer Aktiengesellschaft ein gemeinnütziges Wirken der Bausparkasse von vornherein ausgeschlossen wird; denn die Geschäftstätigkeit einer A.-G. ist in erster Linie auf den Erwerb, die Sicherung und die Rentabilität des Aktienkapitals eingestellt.

VII. Die Betriebstechnik der Bausparkassen.

1. Die Begriffsbestimmung der Betriebstechnik.

Bei der Betrachtung der gesamten Betriebstechnik des Bausparwesens ist es notwendig, zuerst die üblichen betriebstechnischen Begriffe festzulegen. Bei der neuartigen Entwicklung der Bausparkassen als Finanzierungsgruppen für den Baumarkt war es schwierig, endgültige Begriffe festzulegen, zumal es keine Vorbilder gab, an die man sich hätte anlehnen können. Deshalb stellen wir in der Theorie und Praxis des Bausparwesens eine Menge neuartiger Wortbildungen fest, die zu dem Zwecke gebildet werden, um die bei der Abwicklung des Geldverkehrs einer Bausparkasse entstehenden und immer wiederkehrenden Stadien treffend zu bezeichnen. Bei neuer Wortbildung geht ja bekanntlich das Bestreben immer dahin, die Formulierungen für neue Begriffe nach Möglichkeit zweckentsprechend und sinngemäß zu treffen. Die Gestaltung und Vermehrung eines technischen Wortschatzes wird zum Teil durch die Literatur beeinflußt; zumeist geschieht sie aus Gewohnheit, oder durch gegenseitige Anlehnung und Ergänzung. Die Formulierung und endgültige Festlegung der betriebstechnischen Begriffe im Bausparwesen ist jedoch noch von anderen als den oben erwähnten Gesichtspunkten abhängig gewesen. Der wesentliche Punkt ist der, daß in einem Vertrage — juristisch betrachtet — die rechtlichen Beziehungen, also die gegenseitigen Verpflichtungen zwischen Bausparkasse und Bausparer durch einwandfreie Formgebung eindeutig festgestellt werden. Die Begriffsklarheit ist um so wesentlicher, als es sich einmal um nicht unbeträchtliche Beitragssummen handelt und zum anderen der Vertragsgegner der Bausparkasse, nämlich der Bausparer, in den meisten Fällen über keine kaufmännischen oder juristischen Kenntnisse verfügt. Ebenso ist für eine bauspartechnische Diskussion eine genaue Klarlegung sämtlicher bauspartechnischer Begriffe erforderlich, damit unnötige Mißverständnisse vermieden werden. Es soll an dieser Stelle nur untersucht werden, ob eine bereits vollzogene Begriffsfestlegung für diejenigen Worte als geeignet erscheint, die aus frühe-

ren bekannten Finanzsystemen weder entnommen noch entlehnt werden konnten, für die Abwicklung der geschäftlichen Vorgänge einer Bausparkasse jedoch bezeichnend und eigentümlich sind. Es erscheint deshalb zweckmäßig, die einzelnen Begriffsbestimmungen in der Reihenfolge der geschäftstechnischen Abwicklung eines Bausparkassengeschäfts zu untersuchen.

Zunächst sehen wir zwei Parteien, die einen Vertrag miteinander abschließen. Hauptinhalt dieses Vertrages ist, daß die eine Partei — hier der Bausparer — sich verpflichtet, monatlich eine in ihrer Höhe bestimmte Sparrate höchstenfalls so lange Zeit zu leisten, bis sämtliche Sparraten zusammen die vertraglich festgelegte Bausparsumme ergeben. Diese Höchstdauer der Sparzeit wird Tarif genannt. Der Vertragsgegner, in unserem Falle also die Bausparkasse, verpflichtet sich dagegen, die Bausparsumme mindestens im Zeitpunkt dieser Höchstsparzeit zurückzuzahlen. Da beim kollektiven Zwecksparen nicht immer die ganze Bausparsumme vom Bausparer selbst angesammelt zu werden braucht, kann er nach einer gewissen Zeit die Differenz zwischen Bausparsumme und seiner geleisteten Sparbeträge als Darlehen erhalten. Zur Kennzeichnung dieses Vertrages werden in der Bausparpraxis die verschiedensten Bezeichnungen angewandt. Viele Kassen bezeichnen einen solchen Vertrag als Bausparvertrag, andere nennen ihn Sparvertrag, Darlehnsvertrag oder gar Bauvertrag, wobei zu sagen ist, daß alle diese Wortbildungen nicht zweckdienlich sind. Von diesen unglücklich gewählten Wortbildungen hat sich die Bezeichnung „Bausparvertrag" trotz der Sinnwidrigkeit am stärksten durchgesetzt. Es handelt sich nämlich um einen Kreditvertrag, bei dem vom „Bauen" nicht immer die Rede zu sein braucht, da viele deutsche Bausparkassen auch Darlehen für ganz andere Zwecke geben, wie z. B. für Hypothekenablösung, Erbschaftsteilung u. a. Das Wort „Darlehnsvertrag" ist deshalb unzutreffend, weil es nur die eine Seite des gegenseitigen Vertragsverhältnisses betrifft. In bauspartheoretischer Diskussion ist oft vorgeschlagen worden, anstelle der oben genannten unzutreffenden Bezeichnung „Bausparvertrag" das Wort „Zwecksparvertrag" zu gebrauchen. Es ist zweckmäßig, das gesamte Vertragsverhältnis zwischen Bausparer und Bausparkasse in zwei Einzelverträge aufzuteilen. Am Anfang des gesamten Vertragsverhältnisses steht der Bausparvertrag; dann folgt im zweiten Teil bei der Zuteilung der Darlehensvertrag. Als Bausparsumme wird also diejenige Summe zu bezeichnen sein, welche die Kasse laut vertraglicher Vereinbarung an den Bausparer zahlen muß, wenn dieser während der Tarifzeit die für die Erreichung der Vertragssumme notwendigen Sparzahlungen geleistet hat. Wird die Bezeichnung Bausparsumme im Zusammenhang mit dem Wort Bausparvertrag gebraucht, so ist sie klar und eindeutig. Der Begriff des Darlehens ist hiervon streng zu

scheiden, da der Darlehensbetrag nur theoretisch aber praktisch wohl kaum in seiner Höhe mit dem Betrag der Bausparsumme übereinstimmen kann. Als Darlehen ist nur derjenige geldliche Betrag anzusehen, den der Bausparer als zusätzliche Summe zu den bereits von ihm geleisteten Sparzahlungen erhält. Die Summe der Einzahlungen zuzüglich Darlehen ergibt also die Bausparsumme.

Die Zeitspanne vom Abschluß des Bausparvertrages bis zur Auszahlung der geldlichen Gegenleistung durch die Bausparkasse, wird in drei Teile zerlegt, für welche die Bausparpraxis bereits über festgelegte Bezeichnungen verfügt. Mit dem Inkrafttreten des Bausparvertrages verlangen die meisten Bausparkassen eine kurze Sparzeit (etwa drei Monate), in welcher der Bausparer noch nicht zur Darlehensverteilung hinzugezogen werden kann. Diesen Zeitraum bezeichnet man sehr treffend mit „Karenzzeit". Nach Beendigung der Karenzzeit beginnt die Zeit der „Anwartschaft". Diese Bezeichnung ist sehr sinnfällig. Der Zeitpunkt, in dem nach einer bestimmten Methode ein Teil der Anwärter ein Darlehen bekommt, wird als Zuteilung bezeichnet. Nach erfolgter Zuteilung entsteht zwischen dem Bausparer und der Bausparkasse ein neues Rechtsverhältnis. Seine wesentlichsten Merkmale sind entweder schon im Bausparvertrag enthalten, oder sie werden durch einen neuen Vertrag, den Darlehensvertrag, begründet. Vor der Zuteilung leistete der Bausparer nur seine Sparraten; nach Empfang des Darlehens muß er den geliehenen Betrag ratenweise zurückzahlen, was durch sog. Tilgungsraten geschieht. Wenn alle jetzt vom Bausparer zu leistenden Beträge zur reinen Tilgung des Darlehens dienen, ist gegen „Tilgungsrate" zur begrifflichen Kennzeichnung nichts zu sagen. Oft sind aber in diesen Tilgungsraten auch Beträge enthalten, die zur Verzinsung, Versicherung oder als Werbe- und Verwaltungskostenbeitrag dienen. Es wäre daher angebrachter, für diese Zahlungen die Bezeichnung „Darlehensraten" zu setzen, bei denen ein bestimmter Prozentsatz den Rückzahlungs- oder Tilgungsbetrag bildet. Die aus dem Hypothekengeschäft juristisch festgelegte Bezeichnung lautet hierfür „Annuität". Da dieser Ausdruck auch in der Rechtsprechung üblich ist, wäre es zu wünschen, wenn er auch von der Bausparpraxis übernommen werden würde.

2. Der finanztechnisch-organisatorische Aufbau.

a) Der offene Sparerkreis.

Im finanztechnischen Aufbau der deutschen Bausparkassen haben wir es mit zwei verschiedenen Arten der Zusammenfassung aller Spar- und Tilgungsgelder zu tun. Diese zwei Arten bezeichnet man auch als die beiden Grundsysteme des deutschen Bausparwesens.

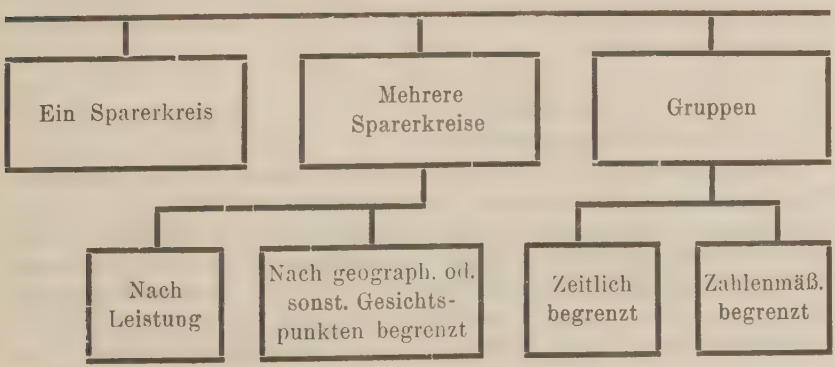
Sie sind:

1. Das System des offenen Sparerkreises.
2. Das System des geschlossenen Sparerkreises.

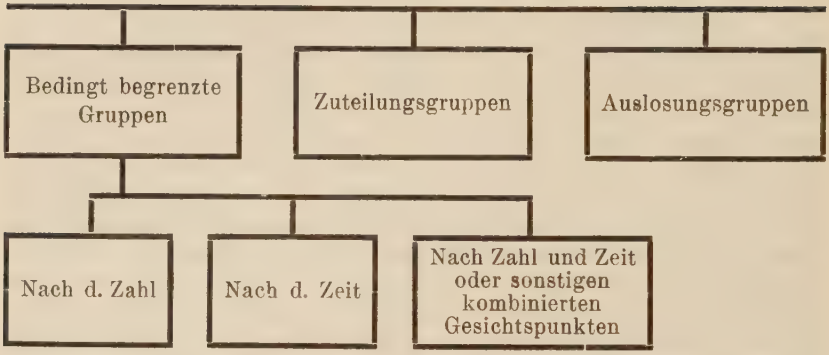
Beim ersten System spricht man auch von einer „offenen Reihe", einer „offenen Gruppe", oder einer „offenen, permanenten Sparergesellschaft". Heute hat man sich auf die Bezeichnung „offenes System" oder „offener Sparerkreis" geeinigt. Das System des offenen Sparerkreises zeichnet sich dadurch aus, daß die Bausparer zu jeder beliebigen Zeit in unbeschränkt großer Zahl und unter der Festsetzung einer beliebig hohen Leistung in den Bausparerkreis eintreten. Die Gesamtheit aller Bausparer in diesem offenen Sparerkreis bildet mit der Leistung ihrer Spareinzahlungen, Zins- und Tilgungszahlungen ein Gesamtzweckvermögen. Weder die Zeit des Eintritts eines Bausparers noch seine Leistung, oder die Höhe seiner Vertragssumme werden irgendwie berücksichtigt. Aus den jeweiligen Beständen des obengenannten Gesamtzweckvermögens erfolgen nach und nach die Zuteilungen an die Bausparer, und zwar auf Grund ihrer Leistungen.

Die Mitglieder einer Bausparkasse mit dem offenen Sparerkreis sind also nach dem englischen System in einer einzigen großen Zeitgruppe zusammengefaßt, zu der auch jeder neu hinzutretende Bausparer gehört. Die Bausparverträge werden durch fortlaufende Numerierung voneinander geschieden, so daß der Bausparerkreis zeitlich unbegrenzt wird. Diese zeitliche Zusammenfassung der Bausparer ist das wesentlichste Merkmal des offenen Sparerkreises. Die Bausparkasse kann den offenen Sparerkreis auch aus organisatorischen Rücksichten zergliedern, und zwar nach sachlichen Gesichtspunkten. Durch eine solche Unterteilung wird die zeitliche Einheit des offenen Sparerkreises nicht gestört. Alle Sparer bilden eine einzige große Gemeinschaft, die ihre Leistungen nach Gegenseitigkeitsgrundsätzen genießen.

I. Offenes System.



II. Geschlossenes System.



b) Der geschlossene Sparerkreis.

Das Gegenstück des offenen Systems bildet das geschlossene System, auch „geschlossene Gruppen" oder „geschlossener Sparerkreis" genannt. Prinzip des geschlossenen Sparerkreises ist es, von vornherein gewisse Bausparer nach verschiedenen Gesichtspunkten in bestimmte Gruppen zusammenzufassen. Die in einem geschlossenen Kreis zusammengefaßten Bausparer bilden innerhalb des gesamten Bausparkassenbetriebs für sich kleine, selbständige Bausparkassen. Sie arbeiten nur mit eigenem Gelde, d. h. die Bausparer einer geschlossenen Gruppe können nur aus denjenigen Mitteln Darlehen erhalten, die innerhalb ihrer geschlossenen Gruppe aufgebracht worden sind. Durch die nach verschiedenen Gesichtspunkten gebildeten geschlossenen Sparerkreise oder Gruppen besteht im Rahmen der zugehörigen Bausparkasse eine Reihe kleiner Bausparkassen, die einen zahlenmäßigen festliegenden Bestand an Bausparern mit eigener Geschäftsabwicklung hat.

Nach der nebenstehenden schematischen Darstellung haben wir es mit drei Hauptgruppen in der Einteilung des geschlossenen Systems zu tun. Sie sind:

1. Die bedingt begrenzten Gruppen.
2. Die Zuteilungsgruppen.
3. Die Auslosungsgruppen.

Bei der ersten Art der Gruppenbildung wird eine vom Geschäftsplan bestimmte Anzahl (etwa 100) Bausparer zu einer „Gruppe" zusammengeschlossen. Diesen zahlenmäßig begrenzten Gruppen werden bei einem normalen Neuzugang von Bausparern immer wieder neue Gruppen hinzugefügt, so daß mit der Zeit viele Gruppen nebeneinander bestehen, deren Geschäftsabwicklung die Bausparkasse als solche vornimmt. Die Anwendung des zahlenmäßig begrenzten Grup-

pensystems hat sich in der Praxis nicht so sehr durchsetzen können. Dagegen hat die Anwendung der zeitlich begrenzten Eintrittsgruppen — auch zeitliche Eintrittsgruppen genannt — in der Praxis guten Anklang gefunden. Bei ihr werden die während eines bestimmten Zeitraums beitretenden Bausparer zu Zeitgruppen — meist Jahresgruppen — zusammengefaßt. Nach Ablauf eines Kalenderjahres wird die betreffende Gruppe „abgeriegelt" und für neu hinzutretende Sparer wird eine neue Jahresgruppe eröffnet. Diese neuen Gruppen werden von dem im Bausparwesen herrschenden Sprachgebrauch als Zugangsgruppen bezeichnet. Da die von einer zeitlichen Eintrittsgruppe aufgebrachten Gelder immer nur an Mitglieder der betreffenden Gruppe verteilt werden, bildet jede Gruppe für sich eine kleine Bausparkasse; die verschiedenen nebeneinander bestehenden Jahresgruppen werden nur aus Zweckmäßigkeitsgründen von ihrer Dachorganisation, der Bausparkassenunternehmung gemeinsam verwaltet.

Durch den fehlenden Neuzugang zu einer abgeschlossenen Jahresgruppe bleibt die Sparkraft jeder einzelnen Gruppe immer beschränkt. Ihre Spar- oder Kapitalkraft kann sogar eine ungenügende sein, wenn sich aus irgendwelchen Gründen nur wenige Sparer zur Bildung einer Gruppe zusammengefunden haben. In einem solchen Falle wäre kein Vorteil des kollektiven Bausparens gegenüber dem Individualsparen mehr zu sehen. Ein weiterer bedenklicher Nachteil kann bei der Anwendung von Jahresgruppen entstehen, wenn bei geschlossenen Zeitgruppen die Sparer späterer Zugangsgruppen bereits zugeteilt worden sind, während die Sparer vorhergehender Jahresgruppen noch auf Zuteilung warten müssen. Letzteres kann zu unliebsamen Spannungen zwischen den Mitgliedern der verschiedenen Jahresgruppen führen, — die doch letzten Endes alle Mitglieder ein und derselben Bausparkasse sind — so daß die Wertschätzung der betreffenden Bausparkasse in der Oeffentlichkeit sehr darunter leiden kann.

Eine Gruppenbildung nach zahlen- und zeitmäßigen Gesichtspunkten kombiniert hat die gleichen Vor- und Nachteile, wie sie schon bei den zahlenmäßig und zeitlich begrenzten Gruppen gezeigt worden sind.

Bei den sogenannten Zuteilungsgruppen geht man von folgenden Voraussetzungen aus: Die einzelnen Sparer werden in der Reihenfolge zusammengefaßt, in der sie ihr Mindestguthaben[52] erreicht haben. Ist das Mindestguthaben nach den Geschäftsbedingungen z. B. 15%, so werden alle diejenigen Sparer, die innerhalb eines gewissen Zeitraums ein Guthaben in Höhe von 15% ihrer Bausparvertragssumme haben, in einer Zuteilungsgruppe zusammengefaßt. Die

[52] Näh. s. u. Abschnitt VII, 1. „Terminologische Begriffsbestimmung".

Bildung dieser Zuteilungsgruppen kann in beliebig großen Zeitabständen geschehen; ferner ist es auch möglich, die Zuteilungsgruppe nach dem Eintritt einer bestimmten Anzahl von Bausparern zu schließen[53].

Das System der Auslosungsgruppen gleicht dem der Zugangsgruppen; es wird von den öffentlichen Bausparkassen angewandt und bietet alle Vor- und Nachteile des Loses. Die Anhänger dieses Systems erklären, daß unter Gleichberechtigten, worunter die Mitglieder einer Auslosungsgruppe zu verstehen sind, das Los die einzige unparteiliche Zuteilungsmöglichkeit darstelle. Der früh ausgeloste Bausparer ist dem später ausgelosten gegenüber immer im Vorteil, weil er am frühesten in den Besitz eines niedrig verzinsten Darlehens kommt. Die Gegner dieses Systems verwerfen es nicht allein aus ethischer Einstellung gegen jedes Lotteriesystem, sondern aus der klaren Erkenntnis einer unrechtmäßigen Berechtigung der früh zugeteilten gegenüber den spät zugeteilten Bausparern. Der letzte Bausparer einer Auslosungsgruppe wird „ausgelost", wenn er ein Guthaben von 100% seines Vertrags besitzt, was derselben Voraussetzung der geschlossenen Gruppe entspricht.

Die Frage, ob der geschlossene Sparerkreis dem offenen vorzuziehen sei, ist lange Zeit umstritten gewesen. Noch im Jahre 1930 schrieb Findeisen[54] in seiner Doktorarbeit: „Insoweit aber dieser Zugang stockt, können diesen letzten Bausparern keine Ersparnisse zur Verkürzung der Wartezeiten mehr gegeben werden, und die müssen um so länger auf die Zuteilung warten, je weniger neue Sparer hinzukommen. So ist es also bei diesem System nicht möglich, mittlere und längste Wartezeiten und überhaupt Zuteilungstarife aufzustellen, bezw. im Notfalle einzuhalten. Dies ist aber eine unbedingte Voraussetzung für jede Bausparkasse, damit sich die Bausparer von vornherein über ihre Aussichten im klaren sind." Heute kann diese Behauptung als widerlegt gelten. Namhafte Bausparmathematiker, wie U. v. Beckerath haben längst den mathematisch einwandfreien Beweis erbracht, daß der offene Sparerkreis dem geschlossenen vorzuziehen ist[55].

---

[53] Das System der Zuteilungsgruppe wurde bisher von der Kreditgenossenschaft des „Christlichen Notbundes zur gegenseitigen Hilfe" Leonberg, und von der „Neuen Bausparkasse Wüstenrot" angewandt.

[54] Findeisen „Private und öffentliche Bausparkassen" IV, 7. Dissertation München 1930.

[55] Dieser Meinung schließt sich auch der Verfasser vorliegender Arbeit an. Eine Beweisführung zu dieser Entscheidung ist wohl möglich, geht aber über den Rahmen dieser Arbeit hinaus. Die beste einschlägige Literatur hierüber ist: Krahn und Kaltenboeck, „Das deutsche Bausparen", Berlin 1932; v. Beckerath, Blätter für Versicherungsmathematik und verwandte Gebiete 1929, Heft 6. „Beitrag zur Bausparmathematik".

c) Das Zuteilungsverfahren.

Im Zuteilungsverfahren der deutschen Bausparkassen haben sich im Laufe der Zeit verschiedene Systeme herausgearbeitet, deren Grundlagen von den einfachsten betriebstechnischen Ueberlegungen bis zur kompliziertesten mathematischen Rechnung führen. Die heute üblichsten Systeme des Zuteilungsverfahrens sind:

1. Das Listen- und Abrufssystem.
2. Das Zeit-Mal-Geld-System mit Wettsparsystem.
3. Das System der höchsten Kennziffer.
4. Das Auslosungssystem.

Das von England übernommene Listen- und Abrufssystem findet nur bei Bausparkassen mit offenem Sparerkreis Anwendung. Die Zuteilung erfolgt in der Reihenfolge des Beitritts zur Kasse, wodurch von vornherein ein vorgezeichneter Zuteilungsplan geschaffen wird. Die Anwartschaft eines jeden Bausparers ist demnach mit seinem Eintritt in die Kasse in der allgemeinen Reihenfolge schon bestimmt und kann später nur durch eigene Handlungen — etwa Versäumnis in der Sparleistung — beeinträchtigt werden. Die äußere Beeinträchtigung des Listensystems hängt vom Neuzugang an Bausparern und von der prozentualen Höhe der Spar- und Tilgungsleistungen ab. Weil erstere von einer Kasse nicht mit Bestimmtheit vorausgesagt werden können, läßt sich auch der Zeitpunkt der Zuteilung nicht vorausbestimmen, wenn das System als solches auch unter den einzelnen Bausparern als unbedingt gerecht anzusprechen ist.

Eine Verbesserung des Listen-Systems ist das Abrufssystem, bei dem man zwischen Bausparern und Baugeldanwärtern unterscheidet. Es wird neben der allgemeinen Bausparerliste eine zweite Liste geführt, in der sich nur diejenigen Bausparer eintragen lassen, die auf eine baldige Baugeldzuteilung reflektieren. Zu dieser Art von Bausparern brauchen nicht alle zu gehören, es werden meist nur die kapitalkräftigeren sein. Sie werden also in der Reihenfolge der Abrufsliste nach den vorhandenen Mitteln zugeteilt.

Die Anwendbarkeit des Abrufssystems wird für die deutschen Bausparkassen in absehbarer Zeit nicht groß sein, da bei ihm die einheitliche Höhe der Bausparsumme Voraussetzung ist. Dennoch meinen Steiniger und Bennewitz[36]: „Das Abrufssystem ist als der vollendetste Typus aller bisher bekannt gewordenen Zuteilungsmethoden anzusehen. Schon in seiner Urform, dem Listen-System, ist es kaufmännischer aufgezogen, als das verwandte Kennziffersystem. Es gibt vor allem durch Leistungsgruppierung dem freien Spiel der wirtschaftlichen Kräfte Raum, ohne das Prinzip der Gerechtigkeit, dem ein großer Teil der deutschen Bausparkassen bisher

---

[36] Steiniger und Bennewitz „Bausparkasse und Lebensversicherung", Seite 23.

durchaus nicht genügende Beachtung geschenkt hat, zu verletzen. Das Abrufsystem ist auch dem Kapital mal Zeitsystem vorzuziehen, weil die bei letzterem System auch für permanente Kassen bestehende Gefahr, in das verderbliche Wettsparen abzugleiten, hier durch Einführung der Mitgliedsnummer vollkommen vermieden wird. Es ist wohl kaum daran zu zweifeln, daß das Abrufsystem auch in Deutschland dieselbe überragende Bedeutung erreichen wird, die es heute schon in den anglikanischen Ländern, den Mutterländern des Bausparens, inne hat."

Kropp trug dem Gedanken Rechnung, daß beim Bausparen stets verschieden hohe Bausparverträge und verschieden hohe Sparleistungen üblich sind, indem er zur gerechten Behandlung bei der Zuteilung im Jahre 1925 das Zeit-Mal-Geld-System schuf. Dieses System besteht darin, daß man an einem „Stichtag" das bestehende Prozentguthaben[57] jedes Bausparers mit seiner Mitgliedszeit multipliziert. Eine weitere Multiplikation der Gesamtmitgliedszeit mit dem zuletzt erreichten Prozentguthaben ergibt die sogenannte Schlüsselzahl[58], auch Kennzahl, Punktzahl und Bewertungszahl genannt. Die Anwendung des Zeit - Mal - Geld - Systems beim geschlossenen Sparerkreise führte zu unbefriedigenden Resultaten. Da alle Mitglieder eines geschlossenen Sparerkreises gleich „alt" sind, können sich die Zeitpunkte nicht genügend auswirken, daraus folgt, daß die Kapitalstärke zuungunsten des Zeitfaktors in den einzelnen Gruppen ausschlaggebend ist. Um das daraus entstehende Wettsparsystem[59] zu vermeiden, wurde das Zeit - Mal - Geld - System von der G.d.F. verbessert[60]. „Dieses zweite Schlüsselzahl - Verfahren", das heute noch für die Bausparer der Jahresgruppen 1924 bis 1930 in Kraft ist, bewertet jede einzelne Einzahlung nach der Zeitdauer, während welcher das Geld der Kasse zur Verfügung stand; die Zeit wird dabei in Tagen gezählt. Zunächst werden Zinszahlen errechnet, indem man die Zahlungen mit der Zeit in Tagen multiplitziert und durch Hundert teilt. Die bis zu dem betr. Stichtag erhaltenen Zinszahlen werden zu einer Summe addiert und dann durch ein Prozent der Bausparsumme dividiert. Die so erhaltene Zahl ist die „Schlüsselzahl".

Das von der G.d.F. eingeführte Zeit-Mal-Geld-System wird heute von vielen deutschen Bausparkassen — wenn auch in etwas veränderter Form — angewandt. So werden oft bei der Bildung der Schlüsselzahl soziale Momente hinzugezogen. Die „Devaheim" Berlin

---

[57] Unter Prozentguthaben ist die relative Höhe der eingezahlten Sparbeiträge zur Höhe der abgeschlossenen Bausparvertragssumme zu verstehen.

[58] S. Nolte, „Betriebswirtschaftliche Studien über Bausparkassen" Seite 25—38.

[59] Beim Wettsparsystem werden die Leistungen der Bausparer lediglich ihrer Höhe nach bewertet, während der Zeitfaktor fast ganz ausfällt.

[60] S. Krahn und Kaltenboeck a. a. O. S. 52.

berechnete z. B. die Schlüsselzahl, indem sie außer der Berechnung nach Kapital mal Zeit noch die Zahl der Kinder, Alter des Bausparers und Art der bisherigen Wohnverhältnisse als Faktor gelten ließ. Eine derartige übertriebene Berücksichtigung sozialer Tendenzen beim Zuteilungsverfahren muß natürlich bei der unmöglichen Kontrolle zu einem willkürlichen Zuteilungsverfahren führen.

Ein weiteres Zuteilungsverfahren mit noch weitgehenderer sozialer Tendenz als das zuletzt genannte Zuteilungsverfahren der „Devaheim" ist das „Zuteilungssystem der höchsten Kennziffer". Bei ihm ist die Summe der geleisteten Pflichtzahlungen — ganz gleich, ob hoch oder niedrig bemessen — für die Berechtigung zur Zuteilung maßgebend. Voraussetzung ist, daß die Sparzahlungen in vereinbarter Höhe regelmäßig geleistet werden. Danach entscheidet also der Zeitfaktor über das Vorrücken der Darlehnsanwärter, weshalb man dieses System als Gegenstück des Wettsparsystems ansehen kann, bei welchem der Kapitalfaktor für die Anwartschaft ausschlaggebend ist. Für sparschwache Bausparer erscheint das Kennziffersystem sehr gerecht, es fragt sich nur, ob es als Sparsystem in der Praxis genügend anwendbar ist, wenn die Höhe der Beiträge nicht ausreichend berücksichtigt wird. Es werden sich immer nur Bausparer mit geringer Sparkraft zu einer Kasse mit diesem System bekennen, weil für Sparer mit größerer Sparkraft keine Möglichkeit zur Auswertung ihrer größeren Sparmittel vorhanden ist. Eine Folge davon wird eine beschränkte Finanzierungsmöglichkeit der Bausparkasse mit dem System der höchsten Kennziffer sein.

Das vierte Zuteilungssystem, das Auslosungssystem[61] soll nur der sachlichen Vollständigkeit wegen an dieser Stelle erwähnt werden. „Das Los sollte bei Institutionen, die nach kaufmännischen Gesichtspunkten arbeiten und sich dadurch empfehlen wollen, überhaupt keine Verwendung finden dürfen, denn durch die Loszuteilung wird der Bausparplan, dessen Festlegung für die Zukunft an sich schon Schwierigkeiten begegnet, in einen Zustand vollkommener Unberechenbarkeit und Unsicherheit versetzt[62]. Das Lossystem ist demnach für eine nach wirtschaftlichen Erwägungen arbeitenden Bausparkasse unbrauchbar[63]."

Das Auslosungssystem dürfte durch diese Ausführung genügend gekennzeichnet sein, wobei nicht unerwähnt bleiben soll, daß die bekannten Bausparfachleute Block[64] und v. Beckerath der gleichen Meinung sind, die wohl Anspruch auf Richtigkeit erheben darf.

---

[61] Näheres a. a. u. Abschnitt VIII, 2.

[62] Trotzdem arbeiten sämtliche öffentliche Bausparkassen mit dem Lossystem. Seine Beseitigung dürfte aber wohl nur eine Frage der Zeit sein.

[63] Steiniger-Bennewitz, a. a. O. S. 18.

[64] S. Block, a. a. O. S. 360 ff.

3. Der innerbetrieblich-organisatorische Aufbau.

a) Die Vertragsbearbeitung.

Im Innenbetrieb einer Bausparkasse kommen alle die betriebstechnischen Bezeichnungen und deren Anwendung vor, auf die ich bereits in den Ausführungen über die Begriffsbestimmungen[65] hingewiesen habe. In chronologischer Betrachtung des inneren Betriebslebens finden wir im Anfang den Bausparvertrag. Er wird vom Außendienst der Kasse aufgenommen und an die Geschäftsleitung weitergegeben, wo er im Innenbetrieb als erste Geschäftshandlung in Erscheinung tritt. Die Antragsabteilung registriert den Antrag in der Antragskartei.

Bei der Antragsannahme sind von der Bausparkasse verschiedene Voraussetzungen zu prüfen, von denen das Zustandekommen des Bausparvertrages abhängt. Die wichtigste Voraussetzung ist die Zahlungsfähigkeit des Antragstellers. Der im Außendienst der Kasse angestellte Werber, sowie die Bausparkasse selbst, haben genau zu untersuchen, ob die Sparfähigkeit des Antragstellers mit der Höhe der beabsichtigten Bausparsumme auf die Dauer der Vertragszeit in Einklang zu bringen ist. Der Werber wird jedoch aus begreiflichen Gründen nicht geneigt sein, seine Aufgabe in dieser Beziehung voll und ganz zu erfüllen. Um so mehr ist es Pflicht der Kasse selbst, die Antragsprüfung gründlich vorzunehmen. Um einen ungefähren Einblick in die finanziellen Verhältnisse des Antragstellers zu bekommen, läßt sich die Kasse von ihm umfangreiche Fragebogen ausfüllen, welche sie noch durch persönliche Auskünfte vervollständigen kann. Ein etwaiger kleiner Kostenaufwand wird sich in solchem Falle stets lohnen.

Obwohl in der Betriebstätigkeit der Bausparkassen die Werbetätigkeit dem Abschluß eines Bausparvertrags zeitlich vorausgeht, soll das Werbewesen erst im übernächsten Kapitel eingehend behandelt werden. Letzteres geschieht aus der Erwägung, daß die wichtigsten Probleme der Werbetätigkeit erst nach der Darstellung und Untersuchung des innerbetrieblich-organisatorischen Aufbaus der Bausparkassen übersehbar erscheinen.

Das Wesen des kollektiven Bausparens bringt es mit sich, daß nur sparwillige und sparfähige Bausparer angeworben werden, die einen geordneten inneren Kollektiv-Betrieb gewährleisten. Es geht nicht an, daß schon nach kurzer Vertragszeit viele Bausparer abspringen, da hierdurch einmal der innere kollektive Aufbau der Kasse empfindlich gestört wird und außerdem ein Storno vieler Verträge dem Ruf einer Kasse großen Abbruch tut. Aus diesen Gründen muß die Antragsabteilung in ihrer Arbeit gründlich und weitsichtig

---

[65] S. unter Abschnitt VII, 1 „Die terminologische Begriffsbestimmung der Bauspartechnik.

sein, so daß sie im gegebenen Falle sich weder vor einer Abweisung eines Antrages, noch vor einer Reduzierung der Bausparsumme scheut. Die Antragsabteilung hat weiterhin den Antragsteller in allen Zweifelsfragen über seine zukünftigen Rechte und Pflichten aufzuklären, evtl. auch besondere Vertragsklauseln zu vereinbaren.

Geht dem Bausparvertrag eine Baulebensversicherung parallel, so ist es auch Pflicht der Antragsabteilung, die notwendigen Prüfungen auf sie auszudehnen. Sie bedient sich hierfür besonderer Gesundheitsfragebogen, die vom Antragsteller mit der notwendigen amtlichen Beglaubigung ausgefüllt und eingesandt werden. Die Versicherung des Bausparers erstreckt sich auf die Aktivseite des Bauspargeschäfts. Mit dem Darlehnsvertrag verbunden läuft ein Lebensversicherungsvertrag des Darlehnsnehmers in Höhe seiner Schuld. Der Zweck dieser Vertragskombination ist, daß beim Tode des Schuldners die Restschuld von der Versicherungsgesellschaft getilgt werden soll. Der Versicherungsvertrag besteht zwischen der Bausparkasse und der Versicherungsgesellschaft. Die Bausparkasse tritt an Stelle eines jeden einzelnen Bausparers als Versicherungsnehmer ein. Sind die Versicherungsprämien in den Ratenzahlungen des Sparers einkalkuliert, dann trägt der Bausparer bewußt die Kosten der Versicherung. Gibt die Kasse dagegen an, die Versicherung sei gratis, so muß diese Behauptung sehr zweifelhaft erscheinen. Es liegt klar auf der Hand, daß die Mittel für sämtliche Ausgaben der Kasse von den Bausparern selbst aufgebracht werden. Handelt es sich also um eine sogenannte Gratisversicherung, dann müssen die Sparbeiträge entsprechend höher sein oder die Kasse deckt die Kosten der Versicherung durch ihre Zwischenzinsgewinne. Die Bezahlung der Prämie aus den Zinserträgnissen erscheint aber auch recht unzweckmäßig, weil der einzelne Bausparer über die Höhe seiner zu leistenden Prämien stets im unklaren ist. In England ist es üblich, daß der Sparer als Versicherungsnehmer außer seinen laufenden Einzahlungen einen gleichbleibenden Versicherungszuschlag leistet, der ihm nach einer entsprechend aufgestellten Tabelle bekannt ist. Beckerath[66] führt aus einem Prospekt einer englischen Bausparkasse tabellenmäßig die Versicherungsprämien an und stellt dabei fest, daß die Tilgungsrate einschließlich Versicherungsschutz einem Zinssatz von etwa 7% p. a. entspricht. Die Quote für einen Sparer mit Versicherungsschutz jedoch einem Zins von etwa 10½% p. a. zugrunde liegt. Ein derartig hoher Prozentsatz wird nicht verlockend sein, einen Bausparvertrag abzuschließen. Deshalb propagiert die englische Bausparkasse einen Zinssatz von 7% und führt den Versicherungsschutz gesondert auf, da sich seine Höhe nach dem Alter des Versicherten und der Höhe seines Bausparvertrages richtet. Trotzdem für das

[66] v. Beckerath, Die Wohnung 1930. S. 9.

oben genannte Verfahren umfangreiche Vorausberechnungen zu machen sind, kann man bestimmt mit einer buchungstechnischen Vereinfachung rechnen.

Auf die Antragsprüfung durch die Antragsabteilung erfolgt nach Beseitigung oder Klarstellung etwaiger Mängel die Antragsannahme durch die Vertragsabteilung. Hier gilt es in erster Linie, die rechtliche Seite des Bausparvertrages zu prüfen. Der Leiter der Vertragsabteilung, von dem juristische Vorkenntnisse verlangt werden müssen, ist für die Richtigkeit derjenigen Bestimmungen des Bausparvertrages verantwortlich, die ihn zum juristisch einwandfreien Vertrag stempeln. Er hat also darauf zu achten, daß die Geschäftsfähigkeit des Bausparers, seine Personenbezeichnungen, sowie eigenhändige Unterschrift feststehen. Auch das Innenverhältnis zwischen Antragsnehmer und einem zuteilungsberechtigten Dritten (bei unpersönlichen Bausparverträgen) und etwaige andere Klauseln müssen einwandfrei in den Vertrag aufgenommen werden. Nachdem der Bausparvertrag in allen seinen Teilen von der Antragsabteilung für richtig befunden worden ist, wird er unter Zurückbehaltung einer zweiten Ausfertigung an den Bausparer direkt oder an den zuständigen Vertreter übersandt. Bei den meisten deutschen Bausparkassen werden zum Vertragsabschluß Normalverträge angewandt, die mit Hilfe langjähriger Geschäftserfahrung und juristischer Sachbearbeitung aufgestellt worden sind.

Beim Abschluß eines Bausparvertrages können physische und juristische Personen als Vertragsgegner der Bausparkasse auftreten; im letzten Falle sind es meist Mietshaus- oder Eigenheimgenossenschaften, die einen sogenannten unpersönlichen Bausparvertrag abschließen. Bei Abschlüssen unpersönlicher Bausparverträge von Mietshaus- oder Eigenheimgenossenschaften mit privaten oder öffentlichen Bausparkassen kann man zwei Arten von Vertragsabschlüssen unterscheiden. Im ersten Falle besteht ein einziges Rechtsverhältnis und zwar zwischen dem Bauverein und der Bausparkasse. Der Bauverein, der als solcher die kleinsten Beträge erfaßt und gesammelt an die Bausparkasse abführt, entscheidet bei dem zur Auslosung gelangenden Darlehen selbst über die Verwendung derselben und hat freie Hand in der Unterbringung der Darlehen. Er kann sie z. B. zur Finanzierung von Mietwohnungen, zur Errichtung von Eigenheimen oder zur Ablösung von fremden hochverzinslichen Hypotheken verwenden. Im zweiten Falle haben wir es nur mit einer Rechtsbeziehung zwischen dem Einzelsparer und der Bausparkasse zu tun, wobei der Bauverein nur die Rolle eines Vermittlers zwischen seinem Mitglied und der Bausparkasse spielt. Obwohl der Bausparer auch selbst über die Verwendung des von der Bausparkasse gegebenen Baudarlehens entscheidet, behält sich doch der Bauverein die notwendige Befürwortung des Darlehens-

antrages vor. Brecht erklärt dazu[67], „daß die Miethausbaugenossenschaften gut tun, einen Bausparvertrag über eine größere Summe abzuschließen. Die Eigenheimbaugenossenschaften dagegen schließen zweckmäßigerweise eine Mehrzahl von Verträgen mit kleineren Bausparsummen ab". Der letzte Vorschlag geschieht aus der Erwägung heraus, daß die Eigenheimbaugenossenschaften bei einer Mehrzahl von Bausparverträgen öfters zur Auslosung kommen und ihre Bautätigkeit somit auf eine einigermaßen regelmäßige Finanzierungsbasis bringen können. Auf diese Art können mit Hilfe der gemeinnützigen Organisationen Kreise zum kollektiven Zwecksparen herangezogen werden, die persönlich niemals Bausparer hätten werden können. Denn durch den Abschluß unpersönlicher Bausparverträge sind die Bauvereine in der Lage, die Lasten auf viele Schuldner zu verteilen und so auch für den kleinen Mann tragbar zu machen. Ein Bauverein als Körperschaft hat sowieso die Möglichkeit, die Pflichten und Rechte, die ein Bausparvertrag mit sich bringt, mit den persönlichen Verhältnissen der einzelnen Mitglieder und den Zielen des Bauvereins weitgehendst in Einklang zu bringen. An dieser Stelle ist noch zu erwähnen, daß verschiedene private Bausparkassen auch versucht haben, die Baugenossenschaften in eine Arbeitsgemeinschaft mit ihnen einzubeziehen, um sie für den kollektiven Zweckspargedanken zu interessieren. Eine Arbeitsgemeinschaft dieser Art stellte auch das Verhältnis der „Devaheim" mit der Baugenossenschaft des deutsch-evangelischen Volksbundes e. Gen. m. b. H. Mühlheim-Ruhr dar, das durch die Betrugsaffäre im August 1931 in der Presse genügend erläutert worden ist und auf deren Einzelheiten einzugehen hier nicht die geeignete Stelle zu sein scheint.

Nach erfolgter Zuteilung wird der Bausparvertrag der Bauabteilung zugewiesen. Diese hat die vom Bausparer vorgelegten Baupläne auf ihre finanzielle Seite hin zu prüfen, damit eine Sicherstellung des zuzuteilenden Darlehens von vornherein gewährleistet wird. Die Bauabteilung hat ähnlich wie die Antragsabteilung eine „soziale" Verantwortung, da sie genau überprüfen muß, ob sich der Bausparer bei seinem Bauvorhaben auch nicht übernimmt oder gar unüberlegt sein Geld „verbaut". Sozial ist die Verantwortung insofern, als es im Interesse der ganzen Sparergemeinschaft liegt, für ein gewährtes Darlehen auch ein gutes Sicherheitsobjekt zu erhalten.

Viele Bausparkassen haben neben der notwendigen Ueberwachung eines Bauvorhabens noch ein direktes Interesse am eigentlichen Baugeschäft, indem sie den Bausparern nach der Zuteilung Bauplätze, Architekten und Bauunternehmer zuweisen. Bei der Eigenschaft einer Bausparkasse als Bau- und Spargemeinschaft wäre hiergegen nichts einzuwenden. Eine Bausparkasse als reines Geld-

[67] Brecht: Westfälisches Wohnungsblatt 1929 Nr. 22.

verteilungsinstitut sollte sich jedoch mit solchen Nebengeschäften niemals befassen, da sie meist dahin zielen, daß die Kasse ihr Unternehmungsgebiet verläßt und sich Spekulationen am Bodenmarkt hingibt (Devaheim!). Man sollte den Bausparer in der Ausführung seines Bauvorhabens niemals stören, solange die Sicherheit des gegebenen Darlehens für den gesamten Sparerkreis nicht in Frage gestellt wird. Eine ebenso wichtige Zuständigkeitsfrage ist es, ob die Bausparkassen bei einer Baubearbeitung dem Bausparer bei der etwa notwendigen Beschaffung weiterer Hypotheken behilflich sein sollen. Die öffentlichen Bausparkassen bejahen diese Frage und weisen sogar besonders in ihren Prospekten auf ihre finanziellen Beziehungen hin. Für die privaten Bausparkassen erscheint die Beschaffung weiterer Hypotheken immerhin riskant, weil sie durch die Gewinnmöglichkeit der zweitstelligen Hypothekenbeleihung leicht verleitet werden, der Zuteilungsmasse unrechtmäßigerweise zum Nachteil der wartenden Sparer Gelder zu entnehmen und auszuleihen. Das Tätigkeitsgebiet der Bausparkasse kann sich auch hier leicht von seiner eigentlichen Bestimmung als Geldverteiler auf das Gebiet des Grundstücks- und Hypothekenmarktes verschieben. Ein Risiko liegt hier klar auf der Hand, so zweckmäßig es auch erscheinen mag, durch eine Hypothekenvermittlung der Bausparkassen das gesamte Bausparwesen volkswirtschaftlich in die übrigen Institutionen des Kapitalmarktes einzubauen.

Zum Schluß soll noch auf eine der wichtigsten Fragen in der Wohnungsbaufinanzierung durch Bausparkassen, nämlich die Frage der Beleihungsgrenze hingewiesen werden. Faßt man die Frage der schnellst-möglichen Lösung der Wohnungsbaufinanzierung ins Auge — wie wir sie heute in Deutschland vor uns haben — so müßte man der Meinung sein, daß eine möglichst hohe Beleihung am zweckmäßigsten sei. Als Grund hierfür kann man das hohe Ziel der Bausparkassenpolitik anführen, möglichst breiten, schwachbemittelten Kreisen den Eigenheimerwerb zu ermöglichen. Diese genannten Kreise verfügen nicht über zusätzliches Eigenkapital, sie geben ihre Einkommensverhältnisse als Fundament für den Bausparvertrag. Falls geringe Eigenmittel vorhanden sind, decken diese die Differenz zwischen dem Kaufpreise des Eigenheims und der Höhe der Darlehnssumme und stellen somit eine zusätzliche oder ergänzende Sicherheit dar. Die Praxis hat gelehrt, daß sich die Bausparinteressenten größtenteils aus Kreisen zusammensetzen, die so gut wie gar kein Eigenkapital besitzen. Deshalb ist die Kernfrage bei der Aufnahme eines neuen Bausparers nicht die nach seinen Kapitalverhältnissen, sondern die nach seinen Einkommensverhältnissen[68]. Wesentlich ist, daß der

[68] Näheres hierüber siehe Abschn. 3, c: Das Werbewesen.

Bausparer, der doch einmal Darlehnsnehmer der Kasse wird, über ein gesichertes, regelmäßiges Einkommen verfügt. Sein Einkommen muß es ihm ermöglichen, die festgesetzten Raten pünktlich zahlen zu können. Selbstverständlich spielt neben der materiellen Bonität des Bausparers auch seine Persönlichkeit eine Rolle.

Die Bausparkassen setzen genau wie alle anderen Hypothekeninstitute das Höchstmaß der Beleihungsgrenze fest. Die Höchstbeleihungsgrenze als Verhältniswert zum beliehenen Objekt dient zur Sicherheit des Darlehens. Die Größe der Sicherheit hängt von der Differenz zwischen dem Darlehen und dem Herstellungs- oder Schätzungswert des beliehenen Objektes ab. Wie ich bereits erwähnte, wird bei der Gewährung von Bausparhypotheken im allgemeinen eine viel höhere Beleihungsgrenze gesetzt, als in sonstigen erststelligen Hypothekengeschäften anderer Realkreditinstitute. Dabei taucht sofort die Frage auf, ob bei einer außergewöhnlich hohen Beleihung die Sicherheit der Darlehen nicht gefährdet ist. Die Frage muß aus nachstehenden Gründen verneint werden: In erster Linie ist die Tilgungsweise der Darlehen für die Sicherheit maßgebend. Bekanntlich geschieht die Tilgung durch Ratenzahlungen, beginnend mit dem ersten Monat nach der Darlehnszuteilung. Der Grad der Sicherheit wird durch die Zahlung jeder Monatsrate erhöht. Der Lauf der Zeit arbeitet also für die Sicherheit der Bausparhypotheken; umgekehrt liegen die Verhältnisse bei den gewöhnlichen, kündbaren Hypotheken. Bei diesen erhöht sich infolge des Verfalls des beliehenen Objektes das Risiko immer mehr.

Zu der Behandlung der betriebswirtschaftlichen Fragen in der Vertragsbearbeitung muß ich noch folgendes erwähnen: Die gemäß der Bearbeitung des Bausparvertrages in chronologischer Reihenfolge genannten Arbeitsplätze sollen für den inneren Bausparkassenbetrieb nicht etwa eine unbedingte Notwendigkeit darstellen. Bei großen Kassen mit umfangreichem Geschäftsbetrieb läßt sich die von mir gezeigte Betriebsorganisation durchführen. Bei kleinen Kassen mit entsprechend geringen Raum- und Arbeitsverhältnissen bleibt es der Organisationsfähigkeit des Geschäftsleiters überlassen, die verschiedenen Geschäftsgänge eines Bausparvertrages den Personalverhältnissen entsprechend zu verteilen.

b) Die Buchhaltung.

aa) Das Inkassowesen.

Sämtliche Zahlungen des Bausparers werden durch die Inkassoorgane der Bausparkasse aufgenommen. Für die Kasse ist es betriebswirtschaftlich sehr wichtig, ob sie das gesamte Inkassowesen stets klar übersehen und in Ordnung halten kann. Bei der heutigen Dezentralisationstendenz

der Bausparkassen ergeben sich für das Inkassowesen große Schwierigkeiten. Es besteht immer die große Gefahr, daß untreue Vertreter die Sparbeiträge zurückbehalten. Diesem Uebel ist allerdings beizukommen, wenn durch eine strenge, zentrale Abrechnung mit Hilfe einer Inkassokartei und kurzfristiger Be- und Entlastungen der Inkassoorgane, die wiederum eine schnelle Inkassorevision ermöglichen, das Inkassowesen durchgeführt wird. Große Bausparkassen, die an einzelnen Orten ein bedeutendes Inkasso haben, können dasselbe auch in einer besonderen, vom Werbeapparat getrennten Inkassostelle vornehmen. Die Errichtung örtlicher dezentralisierter Konten für örtliche Sparerkreise hat sich als nicht zweckmäßig erwiesen. Am besten hat sich die direkte Zahlung der Beiträge der Bausparer auf ein zentrales Postscheckkonto bewährt.

Bei Eingang der Beträge werden dieselben ihrer Bestimmung gemäß den persönlichen Konten gutgeschrieben. Die gesamten eingegangenen Beiträge werden auf den beiden Hauptkonten „Zuteilungskonto“[69] und „Eigene Mittel und Verwaltung“[70] gesammelt. Nach § 119 des Bausparkassengesetzes überwacht ein Vertrauensmann gemeinsam mit dem Vorstand der Kasse die geschäftsplanmäßige Zuweisung des Geldeingangs auf die beiden genannten Hauptkonten. Bei dem Konto „Eigene Mittel und Verwaltung“ findet sich im allgemeinen die Unterteilung der verschiedenen Resevefonds, die das Betriebskapital vergößern und die Mittel zur Abschreibung des eigenen Grundbesitzes und der Verwaltungsanlagen liefern. In erster Linie sollen die Reserven jedoch Barreserven bleiben, die mit folgender Zweckbestimmung kurzfristig anzulegen sind:

1. Zum Ausgleich vorübergehender Ausfälle an Beiträgen.
2. Zur Rückzahlung vorzeitig gekündigter Sparguthaben (falls dies nach den Satzungen möglich ist).
3. Zum Ausgleich etwa eintretender Verluste bei einer Zwangsversteigerung von beliehenen Bauten.

bb) Die Funktion des Zuteilungskontos.

1. Als selbstgeführtes Konto.
2. Als Sperrkonto.
3. Als Konto geführt bei einem Treuhänder.

Zu 1. Die Bausparkasse sammelt sämtliche Beitragszahlungen der Bausparer nach ihrer Verbuchung auf den persönlichen Guthaben- oder Tilgungskonten und nach dem rechnungsmäßigen Abzug der Unkostenbeiträge als Nettoposten auf dem Zuteilungskonto. Da eine Zuteilung immer erst nach Ansammlung eines größeren Geld-

[69] S. auch im nächsten Abschnitt.
[70] S. unter Abschnitt VII, 5: „Die Bilanzierung“.

betrages geschieht, ist die Bausparkasse aus ökonomischen Gründen gezwungen, die vorhandenen flüssigen Mittel in der Zwischenzeit gewinnbringend anzulegen. Die Anlage erfolgt meist bei Banken oder Sparkassen gegen eine kuze Kündigungsfrist, wobei die Bausparkasse immer zu berücksichtigen hat, daß das Sicherheitsprinzip dem Rentabilitätsprinzip vorauszugehen hat. Der entstehende zwischenzeitliche Zins bedeutet für die Bausparkasse eine bequeme und sichere Gewinnquelle. Damit soll aber nicht gesagt sein, daß die Bausparkasse absichtlich die Zuteilungstermine hinauszieht, um einen Zinsgewinn zu erlangen. Der Zwischenzinsgewinn soll nicht Selbstzweck der Bausparkasse sein, sondern lediglich dazu beitragen, durch eine rentable Zwischenanlage und den daraus entstehenden Gewinn den allgemeinen Unkostensatz der Bausparkasse herabzumindern. Eine zu schnelle Folge von Zuteilungsterminen ist auch nicht angebracht, weil dies der Zuteilungstechnik und der Uebersichtlichkeit des Verfahrens widerspricht. Da nach § 119 des Bausparkassengesetzes ein Vertrauensmann die Zuteilungen zu überwachen hat, ist es auch zweckmäßig, mit der Zuteilung solange zu warten, bis eine genügende Anzahl von Zuteilungen vorgenommen werden kann. Generell ist zu sagen, daß ein Geschäftsplan wohl Mindest- und Höchstbestimmungen über den zeitlichen Abstand der Zuteilungstermine treffen kann, es aber verfehlt ist, eine feste Regel über den Zuteilungstermin zu geben.

Zu 2. Viele Bausparkassen haben sich in letzter Zeit entschlossen, ihr Zuteilungskonto bei einem anderen Geldinstitut als Sperrkonto zu errichten und dieses öffentlich bekannt zu geben. Mit der Uebernahme eines solchen Sperrkontos übernimmt das kontoführende Geldinstitut keine Haftung oder gar Beteiligung an der betreffenden Bausparkasse. Dies ist besonders zu betonen, weil viele Bausparkassen durch ihre Werbeorgane die „sichere" Anlage der Spargelder auf Sperrkonten propagieren, um damit den Eindruck bei den Bausparen zu erwecken, als sei die betreffende Bausparkasse durch die Errichtung eines Sperrkontos mit dem betreffenden Geldinstitut irgendwie wirtschaftlich verbunden. Die Meinung des Publikums über den Einfluß eines kontoführenden Geldinstituts auf die Bausparkasse geht entschieden zu weit, denn das betreffende Geldinstitut ist nicht einmal in der Lage festzustellen, ob die Einzahlungen seitens der Bausparkasse auf das Sperrkonto in ihrer richtigen Höhe erfolgen; weiterhin weiß das Geldinstitut niemals, ob die abgehobenen Gelder auch richtig verwendet werden. Die Frankfurter Zeitung äußert im Zusammenhang mit einem Artikel „Kritisches zur privaten Bausparentwicklung" in Nr. 677/1930: „daß eine Großbank die Führung von Sperrkonten für Bausparkassen zur Zeit, d. h. bis zur gesetzlichen Regelung des Bausparwesens abgelehnt hat, da ihr die Lage der Bausparbewegung im Hinblick auf die Vielzahl zum

Teil kleiner Gründungen zu unübersichtlich erschien und weil das Publikum über den Charakter dieser Sperrkonten, die in der Verfügungsgewalt der Kassen übergehen, nicht hinreichend unterrichtet worden war". Im Interesse der Bausparer ist es wichtig, wie und wo ein Sperrkonto für die Zuteilungsmasse angelegt wird. Die Bausparkasse darf bei der Anlage eines Sperrkontos niemals ein Risiko eingehen, indem sie ihre bzw. die Gelder ihrer Bausparer bei einem zweifelhaften Geldinstitut anlegt. Auch betrügerische Machenschaften der Bausparkassen werden dadurch gefördert und ermöglicht. In der Bilanz wird dann das Zuteilungskonto als Guthaben bei einem anderen nicht offensichtlich nominierten Geldinstitut ausgewiesen, wobei die Anlage der Zuteilungsgelder durch diese Nebengesellschaft schwerlich zu kontrollieren ist.

Bei der Anlage der Zuteilungsmasse auf ein Sperrkonto will die Bausparkasse nur als Treuhänderin über das noch im Vermögen der Bausparer verbleibende Sperrkonto verfügen. Die Frage der Sicherung der Bauspargelder ist nicht nur von der wirtschaftlichen, sondern auch von der rechtlichen Seite zu betrachten. Bei der rechtlichen Beurteilung der Frage ist zu untersuchen, in wessen Vermögen die Bauspargelder fließen und wer die Verfügungsgewalt über sie besitzt. Dabei ist der rechtliche Vorgang der, daß alle vom Bausparer geleisteten Spar- und Tilgungsbeiträge ohne jede Beschränkung in das Vermögen der Bausparkasse übergehen, so daß sie einmal alleinige Eingentümerin dieses Geldes und zum andern auch Gläubigerin der zugeteilten Kapitalbeträge wird. Hierdurch wird die Sicherheit der Spar- und Tilgungsbeiträge von dem wirtschaftlichen und rechtlichen Schicksal der Bausparkasse absolut abhängig gemacht. Die Einrichtung dieser sogenannten Sperrkonten bietet dem Bausparer keinen Schutz vor Verlusten. Obschon die Verfügung über die auf ein Sperrkonto eingezahlten Beträge in gewisser Beziehung beschränkt ist, so bleibt das Sperrkontoguthaben immerhin Bestandteil des Vermögens der Bausparkasse. Es kann deshalb auch bei Zahlungsschwierigkeiten zur Deckung von Verbindlichkeiten vom Konkursverwalter in Anspruch genommen werden. Selbst das neue Bausparkassengesetz enthält keine Bestimmungen über die Anlage und Sicherung der Bauspargelder. Es bleibt deshalb nichts anderes übrig, als die Frage nach allgemein zivilrechtlichen Vorschriften zu lösen.

Bei der Beleuchtung der rechtlichen Fragen, die das Sperrkonto betreffen, ist festzustellen, daß dieses ein Sonderkonto ist, das auf den Namen der Bausparkasse lautet. Es ist insofern gesperrt, als die Bausparkasse in der Verfügung über das Kontoguthaben der Zustimmung einer dritten Person unterworfen ist. Eine dritte Person ist aber nicht vorhanden, wenn die Bausparkasse selbst das Sperrkonto bei einem Geldinstitut anlegt. Im Konkurs der Bausparkasse bietet

das Sperrkonto den Bausparern keine besonderen Rechte; es fällt vielmehr, genau wie das übrige Vermögen der Kasse, in die Konkursmasse. Das Wort „Sperrkonto" erweckt bei den Bausparern die irrige Vorstellung, daß es ein vom übrigen Vermögen der Kasse gesonderte Vermögensmasse bewirke, die zugunsten der Bausparer im Konkursfalle ein Aussonderungs- oder Absonderungsrecht nach sich ziehe. Für die Bewirkung des Aussonderungsrechtes ist es erforderlich, daß der gemeinte Vermögensgegenstand nicht in das Vermögen des Gemeinschuldners gehört. Da jedes Bankkontoguthaben derjenigen Person eine Forderung gegen die Bank gibt, auf deren Namen das Konto lautet, so stellt auch das auf den Namen der Bausparkasse angelegte Sperrkonto eine Forderung derselben gegen das kontoführende Geldinstitut dar. Das Sperrkontoguthaben gehört somit im gegebenen Falle zum Konkursvermögen der Bausparkasse und schließt ein Aussonderungsrecht des einzelnen Sparers aus.

Ebenso kommt ein Absonderungsrecht im Konkursfalle nicht in Frage, da dieses voraussetzt, daß dem Gläubiger (Bausparer) ein Pfandrecht zusteht. Die Tatsache, daß die zweckgebundene Zuteilungsmasse auf einem Sperrkonto bei einem anderen Geldinstitut angelegt ist, enthält noch keine Pfandrechtsbestimmung. Es genügt keine Abrede dahin, daß alle auf dem Sperrkonto gesammelten Beträge für die Sparergesamtheit Liquidationsmasse sind, an der die Bausparer den übrigen Gläubigern der Bausparkasse ein Vorrecht gegenüber genießen. Ohne eine gesetzliche Bestimmung läßt sich eine solche Liquidationsmasse nicht schaffen[71]. Bei den Hypothekenbanken und Versicherungsanstalten liegen die Verhältnisse so, daß den Pfandbriefgläubigern Anspruch auf vorzugsweise Befriedigung für ihre Forderungen zusteht, und zwar aus den im Hypothekenregister eingetragenen Hypotheken, den Wertpapieren und den in Verwahrung eines Dritten zur Sicherung der Pfandbriefe und Schuldverschreibungen befindlichen flüssigen Mittel. Im gleichen Verhältnis verfügen die Versicherten ohne besondere Verpfändung über ein gesetzliches Absonderungsrecht „an den in das Register der Bestände des Prämienreservefonds eingetragenen Gegenstände".

Zu 3. Um die Bauspargelder in der gleichen Weise sicherzustellen, wie die Versicherungsprämien im Deckungsstock einer Lebensversicherung ist es erforderlich, ein Treuhandverhältnis einzuschalten. Durch die Erklärung einer Bausparkasse in ihren Spar- und Darlehensbedingungen, daß alle auf dem Sperrkonto eingehenden Spar- und Tilgungsraten in das Gesamtvermögen der Bausparer übergehen, tritt die Bausparkasse als Treuhänder ein. Es handelt sich in jedem Falle also nicht mehr um ein

[71] Für die Bausparkasse gelten nicht etwa die Bestimmungen des § 35 Hypothekenbankgesetz oder § 61 Abs. 3 des Versicherungsaufsichtsgesetzes.

gewöhnliches Sperrkonto, sondern um ein Treuhandkonto, bei dem die Bausparkasse Treuhänderin der Bausparer ist. Nach außen hin stellt zwar dieses Konto eine Forderung der Bausparkasse gegen das kontoführende Geldinstitut dar. Im Verhältnis der Bausparkasse zu den Bausparern (Treugebern) stellt dieses Treuhandkonto aber eine Forderung der Bausparer dar und erwirkt deshalb im Konkursfalle der Kasse ein Aussonderungsrecht in Bruchteilsgemeinschaft.

In der Bausparkassenwissenschaft ist man sich noch nicht einig, wer in einem solchen Falle als Treunehmer fungieren soll, die Bausparkasse selbst oder eine dritte Person. Die rechtliche Erklärung in der Sicherheitsfrage gibt das Reichsgericht[72]: „Ein Treuhandverhältnis liegt dann vor, wenn jemand einem anderen aus seinem Vermögen einen Gegenstand mit der Versicherung übereignet, daß der andere zwar das übertragene Recht (Eigentum) an dem Gegenstand im eigenen Namen aber nicht zu seinem Vorteil ausüben soll." Die Verkehrs- und Gesetzessprache gebraucht die Ausdrücke „Treuhand" und „Treuhänder" in verschiedenem Sinne, der oft nicht einmal eine Rechtsübertragung voraussetzt. Letzteres ist darauf zurückzuführen, daß Treuhand kein einheitlicher und fest ausgeprägter Rechtsbegriff ist. Mit anderen Worten kann man sagen, daß es sich um Anvertrauungen bzw. Zuwendungen mit zweckbedingter und zwecküberschreitender Rechtsmacht handelt. Der Erwerber (Treunehmer, in unserem Falle also die „dritte Person") muß die ihm übertragene Macht zum Vorteil des Treugebers oder seiner selbst ausüben. Jäger[73] kommentiert, daß es sich im ersten Falle um uneigennützige und im zweiten Falle um eigennützige Treuhand handelt. Stomps[74] sagt hierüber (in Anlehnung an Emmerich: Die Sanierung): „Während der allgemeine weitbegrenzte Begriff der Treuhandschaft am besten wohl als die Wahrung fremder Interessen kraft eigener Macht zu definieren ist, kommt für das hier in Rede stehende Gebiet der Anwendung einer Treuhandschaft nur eine zwecküberschreitende Rechtsübertragung an einen Dritten mit der Maßgabe in Frage, daß der Dritte das Recht niemals zu seinem eigenen Vorteil, sondern zwar im eigenen Namen, aber nur in fremdem Interesse ausüben darf." Man kann wohl behaupten, daß die Bestellung eines, von der Person der Bausparkasse verschiedenen Treuhänders, auf dessen Namen das Sperrkonto lauten muß, eine große Gewähr für die Sicherheit der Bauspargelder bietet. Abgesehen davon ist es rechtlich überhaupt nicht möglich, daß eine Bausparkasse in unserem Falle selbst als Treuhänderin fungiert. Treuhänder muß hier immer ein

---

[72] Vgl. Reichsgericht Bd. 84 S. 217, Bd. 91 S. 16.

[73] Vgl. Jäger, Kommentar zur Konkursordnung. 6. und 7. Aufl. Bd. I. Berlin 1931. Anm. 38 zu § 340 und Konkursordnung S. 765.

[74] Stomps, „Sicherung der Bauspargelder vor Konkursverlust." Kölnische Zeitung 1931 Nr. 361.

Dritter sein, denn als Treugeber kommt nicht die Bausparkasse, sondern der gesamte Kreis der Bausparer in Frage. Da im Konkursfalle des Treuhänders die ihm zu treuen Händen übereigneten Gegenstände (Bauspargelder) weder materiell noch wirtschaftlich zu seinem Vermögen gehören, können sie auch niemals in die Konkursmasse des Treuhänders fallen; lt. Reichsgerichtsentscheidung[75] kann der Treugeber das Treugut (Bauspargelder) aus der Konkursmasse ausgesondert verlangen. Auf der anderen Seite wiederum ist ein vom Gemeinschuldner an einen Treuhänder übereigneter Vermögensbestandteil als noch zu seinem (Bausparerkreis) Vermögen gehörig zu betrachten. Dieser Vermögensbestandteil „bildet noch einen Massebestandteil, weil es für die Frage, ob im Sinne des § 1 der KO. ein Vermögensgegenstand zum Vermögen des Gemeinschuldners gehört, nicht nur auf das formale Recht ankommt, sondern entscheidend ist, ob materiell und wirtschaftlich der Gegenstand als ein Vermögensbestandteil des Gemeinschuldners anzusehen ist, insbesondere, ob der Gemeinschuldner zur Zeit der Konkurseröffnung befugt war, über den Gegenstand zu eigenem Nutzen zu verfügen[76]. Nach dieser Bestimmung wird das Treugut im Konkursfalle der Bausparkasse zur Masse derselben zugezogen, wenn die Bausparkasse Treugeberin der dem Treuhänder übereigneten Spargelder ist. Demnach müssen die Spar- und Darlehensbestimmungen und der Bausparvertrag einer Bausparkasse derart beschaffen sein, daß nach ihnen nur die Bausparer als Treugeber fungieren. Der Bausparkasse bleibt dann immer noch genügend Bewegungsfreiheit, indem sie auf Veranlassung der Fiduzianten (Treugeber oder Bausparer) den Treuhänder zu irgendeiner Zahlung veranlassen kann.

Bei der oben vorgeschlagenen Gestaltung eines Treuhandverhältnisses gehen die Bauspargelder von vornherein in das Vermögen eines Dritten, des Treuhänders über. Sie können somit niemals Vermögensbestandteil der Bausparkasse werden. Bei der Baugeldzuteilung der beim Treuhänder angesammelten Bausparverträge wird der Bestand des Treuhandvermögens dadurch wieder erneuert, daß der Treuhänder die an Stelle der Bauspargelder tretenden Ersatzvermögensgegenstände, wie Hypothekenbriefe, auf seinen Namen übernimmt und zur Sicherung der noch nicht zugeteilten Bausparer überwacht.

Ein ähnliches Verfahren ist auch bei der Bausparlebensversicherung anzuwenden. Es muß eine Vereinbarung getroffen werden, daß bei der zugunsten des einzelnen Bausparers abgeschlossenen Bausparlebensversicherung im Todesfalle des Bausparers die Lebensver-

---

[75] Reichsgericht Bd. 45 S. 80; 62 S. 98; 79 S. 121; 84 S. 218; 91 S. 12; 49 S. 307.

[76] S. Stomps a. a. O. und Reichsgericht Bd. 45 S. 80 in Verbindung mit Mentzel, Konkursordnung 1926, Anm. zu § 1 S. 15.

sicherungssumme nicht etwa an die Bausparkasse, sondern an den Treuhänder zu zahlen ist.

Bei der im vorliegenden Abschnitt dargelegten rechtlichen Gestaltung dürfte eine Gefährdung oder ein Verlust des Sparkassenvermögens bei einem etwaigen Konkurs der Bausparkasse ausgeschlossen sein. Bedauerlicherweise haben die meisten Bausparkassen in ihren allgemeinen Spar- und Darlehensbedingungen, sowie in den Geschäftsplänen die Sicherheit der Bauspargelder für ihre Bausparer wenig berücksichtigt. Vielleicht mag dieses auch zum Teil aus taktischen Gründen geschehen sein, um bei einem Zusammenbruch auch noch einen kleinen „Verdienst" ins Trockene zu bringen! Die Bausparkasse „Das Heim" Krefeld hat den oben beschriebenen Weg der Sicherung der Bauspargelder mustergültig durchgeführt. Die Kölnische Zeitung scheibt dazu in Nr. 361 von 1931: „Die Zweckmäßigkeit dieses Weges ist dieser Bausparkasse unter verantwortlicher Mitwirkung der ordentlichen Professoren der Rechte an der Friedrich-Wilhelms-Universität in Bonn, Dr. Schulz und Dr. Doelle, gutachtlich bescheinigt worden. Treuhänder ist in diesem Falle die Rheinisch-Westfälische „Revisions-Treuhand A.G." Köln. In dem Februar-Heft der Monatshefte der deutschen Bank- und Disconto-Gesellschaft 1931 wird in einem Aufsatz des Bankdirektors Decker über Banken und Bausparkassen diese Regelung als günstig beurteilt. Der Bankier Gottschalk hat im Grundstücksmarkt des Hannoverschen Couriers vom 10. Mai 1931 Nr. 216/17 diesen Weg ebenfalls als den besten zur Sicherung der Bauspargelder bezeichnet. Mit der Bemerkung, daß die vorbildliche Art der Sicherung auch bei den Vorverhandlungen zum Bausparkassengesetz hervorgehoben worden ist. (Leider ohne Erfolg. Der Verfasser.) In der Tat führt dieses Verfahren eine fast gleichwirkende Sicherstellung der Spargelder herbei, wie sie kraft gesetzlicher Vorschrift bei dem Deckungsstock der Lebensversicherung bereits eingeführt ist. De lege ferenda ist zu wünschen und zu erwarten, daß diese Art als gesetzliche Sicherheitsklausel auch durch den Gesetzgeber vorgeschrieben wird."

c) Das Werbewesen.

Bis zum Inkrafttreten des Bausparkassengesetzes war die Werbung unserer Bausparkassen „das erheiterndste und zugleich betrüblichste Kapitel der deutschen Bausparbewegung. Erheiternd, weil die Naivität, mit der manche Bausparkassen für sich zu werben pflegten, in keiner Weise mehr ernst genommen werden konnte; betrüblich, weil tausend und aber tausend Bausparer den Lockungen nicht widerstanden und augenscheinlich einer schweren Schädigung entgegengehen"[77]. Die maßlosen Versprechungen, die den Bausparern

[77] Kahn und Kaltenboeck, a. a. O. S. 90.

in Bezug auf schnelle Darlehnszuteilung und vor allem auf die „Billigkeit" der Darlehen gemacht wurden, waren nichts anderes als eine gewissenlose Kundenwerbung um jeden Preis. Sie haben in erster Linie dazu beigetragen, das deutsche Bauspargeschäft von einem soliden Spargeschäft zum verderblichen Spekulationsgeschäft herabzudrücken. Wenn auch von vielen deutschen Bausparkassen bewußt eine gewissenlose Werbung betrieben worden ist, so darf dem Publikum nicht der Vorwurf erspart bleiben, sich überhaupt an solchen Unternehmungen beteiligt zu haben! Die Not und das Bedürfnis nach einem billigen Darlehen werden dabei weniger bestimmend gewesen sein, als die klare Ueberlegung der Beschaffung eines Vorteils zum Schaden anderer Bausparer[78]. Es ist nur erstaunlich, daß solche unredlichen Werbemethoden trotz ihrer vielseitigen Brandmarkung[79] erst durch das Gesetz beseitigt werden mußten und nicht schon früher als Lug- und Truggebäude in sich zusammengebrochen sind.

Durch die Kontrolle des Reichsaufsichtsamtes sind die Werbemethoden unserer Bausparkassen in solide Bahnen gelenkt worden[80]. Die Werbung geschieht heute nach folgenden Methoden:

1. Die persönliche Werbung der Bausparer untereinander.
2. Die Vereinswerbung.
3. Die Werbung durch Agenten.

Die Bausparkassen mit genossenschaftlicher Grundlage verdanken ihre Entwicklung in den ersten Jahren ihres Bestehens dem einfachen und billigen Weg der persönlichen Werbung ihrer Bausparer. Sie war aber nur möglich, solange diese Kassen nicht über ihre örtliche Bedeutung hinauskamen. Da eine persönliche Werbung und Empfehlung in erster Linie in kleinen Städten und Dörfern, — wo sich alle Leute gegenseitig kennen — möglich ist, haben sich die Bausparkassen zuerst in ihnen ausgebreitet. So fand der Bauspargedanke vor allen Dingen in dem Gebiet des Kleinhandwerks und des kleinbäuerlichen Besitzes, in Süd- und Mitteldeutschland und Niedersachsen schnellen Eingang.

Bei einer größeren Ausdehnung des Geschäftsgebietes und einer „Versachlichung" der Geschäftsführung reicht die persönliche Werbung nicht mehr aus. Als nächste Stufe der Werbung wird dann die Vereinswerbung anzuwenden sein, mit deren Hilfe die Kasse in weitere Kreise der Bevölkerung eindringen kann. Die Bausparkasse

---

[78] Näheres hierüber s. auch unter Abschnitt VIII, 2 „Die Bauspar-lotterie".

[79] R. Frank hat in der „Deutschen Bausparkassenzeitung" Nr. 5 1931 eine Blütenlese von solchen Werbeanzeigen zusammengestellt.

[80] Im Bausparkassengesetz werden die Werbemethoden nicht etwa erschöpfend aufgezählt und vorgeschrieben, sondern es werden im § 116 nur allgemeine Vorschriften für den Geschäftsplan einer Bausparkasse gegeben, die den Auswüchsen einer „Werbung auf jeden Fall" satzungsmäßige Schranken setzen.

tritt in einem solchen Falle an Organisationen aller möglichen Art heran, um unter ihren Mitgliedern Bausparinteressenten festzustellen. Die Angehörigen einer solchen Organisation schließen im gegebenen Falle mit der werbenden Kasse einen Bausparvertrag unter Vorzugsbedingungen ab, wofür die betreffende Organisation der Kasse weiteres Empfehlungs- und Adressenmaterial überläßt. Zu diesen Organisationen gehören in erster Linie die Kreditorganisationen, wie Sparkassen, Hypothekenbanken und Hypothekenmaklergeschäfte[81]. Bei ihnen finden sich die meisten kreditsuchenden Bauinteressenten ein. Falls diesen Kreditinstituten eine Hypothekenbeschaffung nicht möglich ist, werden die Kreditinteressenten von ihnen an eine Bausparkasse gewiesen. Bei der Unmöglichkeit einer Hypothekenbeschaffung wirkt sich die Methode der Vereinswerbung weiter dahin aus, daß sich die Kreditorganisationen zwecks Kreditbeschaffung an einer Bausparkasse beteiligen oder sogar zur Gründung einer Bausparkasse schreiten. In letzter Zeit konnte man wiederholt derartige Vorgänge beobachten, bei denen Kreditinstitute wegen mangelnder Hypothekenmittel zur selbständigen Gründung einer kollektiven Bausparkasse schritten.

Sehr umstritten ist heute die Werbung durch Vertreter. Es ist wiederholt in der Literatur darauf hingewiesen worden, daß durch unsachliche Werbemethoden der Vetreter viele untauglichen Bausparer angeworben sind, die wegen unzureichender Einkommensverhältnisse oder wegen zu hoher Festsetzung der Bausparvertragssumme in der Bausparerliste immer nur Papiersoldaten darstellen. Die Vertreter sollen jedoch in sachlicher Aufklärung nur Bausparer anwerben, deren Einkommensverhältnisse die völlige Durchführung des Bausparvertrags gewährleisten. Die Kasse kann ihre Vertreter zur Aufnahme nur solcher Verträge indirekt zwingen, indem sie die Provision zum Teil beim Abschluß und dann weiter als Inkassoprovision vergütet. Nur dadurch können die dem Kollektivprinzip schädlichen Scheinverträge vermieden werden.

Eine weitere oft diskutierte Frage ist die, ob eine Werbung durch Vertreter unter den genannten Umständen überhaupt zweckmäßig ist. Block verneint die Frage, indem er sich auf die agentenlose Werbung und ihre Erfolge in den anglikanischen Ländern beruft. Seine Meinung wird jedoch von anderen Bausparwissenschaftlern nicht geteilt. V. Waldheim meint[82]: „An sich verursacht natürlich die Werbung durch Vertreter verhältnismäßig hohe Geschäftsunkosten. Gleichfalls unter Hinweis auf die anglo-amerikanischen Verhältnisse hat man daher von einer „agentenlosen" Werbung auch

---

[81] Ferner treten auch Bauunternehmer, Baustofflieferanten, Grundstücksmakler und Architekten in das Werbungsgebiet der Bausparkassen ein.

[82] v. Waldheim, a. a. O. S. 26.

in Deutschland als einem gewissen Ideal gesprochen. Dieses Ideal ist bei uns aber nur in ganz bescheidenem Umfang zu verwirklichen. Die deutschen Bausparkassen werden die persönliche Werbung durch bezahlte Vertreter nicht umgehen können. Auch auf dem Gebiete der Versicherung sind alle Versuche zur agentenlosen Werbung gescheitert. Der Verkauf der Ware „Bausparvertrag" ist viel zu schwierig und bedarf der Ueberwindung viel zu zahlreicher innerer Hemmungen beim Käufer, also daß es nicht der persönlichen Aussprache und Bearbeitung des Käufers bedürfte."

Die Meinung v. Waldheims ist zutreffend, da wir unsere Bausparkassenverhältnisse nicht mit den anglikanischen vergleichen können. Da mit unserer Werbearbeit durch Vertreter auch gleichzeitig eine Aufklärungsarbeit verbunden ist, werden die deutschen Kassen nicht ohne Vertreterwerbung auskommen können; sie wird in unseren Bausparerkreisen auch dann gutgeheißen werden, wenn sie auf reeller Basis geführt wird.

Im vorstehenden Abschnitt habe ich die Grundsätze des Werbewesens bei unseren Bausparkassen behandelt. Die in großer Mannigfaltigkeit angewandten Werbemethoden geben genügend Material, um darüber eine umfangreiche Arbeit schreiben zu können[83]. Ich konnte mich daher im Rahmen meiner vorliegenden Arbeit nur auf die Feststellungen beschränken, wie sich das Werbewesen in der Praxis zeigt, und wie es sich in Zukunft gestalten muß.

VII. 4. Die Kostenrechnung.

Zuerst seien die Kosten-Stellen und Kosten-Arten bei den Bausparkassen genannt.

Sie sind:

1. Allgemeine Verwaltungsunkosten,
   a) laufende innere Kosten,
   b) Werbekosten,
   c) Inkassokosten;
2. Rücklagen.

Als Kosten kann man im Bausparwesen diejenigen Geldbeträge bezeichnen, die vom Bausparer aufgebracht werden müssen, um einen geordneten inneren und äußeren Geschäftsbetrieb der Bausparkasse zu garantieren. Bei dem geringen Alter unserer heutigen Bausparkassen läßt sich nicht ohne weiteres feststellen, welche Kassen am „billigsten" arbeiten. Bei rationellster Betriebsführung wird es sich jedoch in wenigen Jahren herausstellen, welche Kassen sich im gegenseitigen Konkurrenzkampf behaupten, indem sie ihren Unkostensatz so herabdrücken, daß seine Veröffentlichung die beste Reklame ist. Für einen Bausparinteressenten ist es wesentlich, fest-

[83] Nähere Ausführungen s. Block, a. a. O. S. 364—374.

zustellen, wie hoch der gesamte Unkostensatz des letzten Geschäftsjahres der ihn interessierenden Kassen ist. So kann man nach der Bilanz der G.d.F. von 1930 feststellen, daß die allgemeinen Verwaltungskosten 0,19 % der gesamten Bausparsummen und 1,9 % der gesamten Hypothekendarlehen betragen.

Im folgenden soll gezeigt werden, an welchen Stellen sich in der Betriebsführung Kosten ergeben und welcher Natur sie sind. Die schwierigste Frage für die Bausparkasse ist immer die, wie die inneren Kosten auf die verschieden großen Bausparsummen verrechnet werden sollen, da es sich schwerlich feststellen läßt, ob man die jeweiligen Unkostensätze von der Höhe eines Bausparvertrages abhängig machen kann. Man kann wohl sagen, daß ein Bausparvertrag in Höhe von RM 3000.— die gleiche innere Verwaltungsarbeit erfordert, wie ein Bausparvertrag von RM 10 000.—. Zwecks gerechter individueller Behandlung eines jeden Bausparvertrages wäre es allerdings erforderlich, die gesamten laufenden inneren Kosten eines Geschäftsjahres durch die Anzahl der bestehenden Bausparverträge zu teilen und auf jeden einzelnen Vertrag dann den errechneten Quotienten aufzuschlagen. Trotzdem diese Methode als unwiderlegbar gerecht anzusprechen ist, zieht man in der Praxis aus „praktischen" Gründen einen anderen Weg vor, in welchem die Verwaltungskosten in Prozentsätzen zur Bausparsumme errechnet werden. Bei vielen Bausparkassen wird beim Vertragsabschluß ein bestimmter Prozentsatz der Bausparsumme als Verwaltungskostenbeitrag vorweg erhoben. Die Praxis begründet diese Methode damit, daß die größten Verwaltungsausgaben, wie Anwerbungskosten im Außendienst, Antrags- und Inkassoverkehr im Innendienst, zu Beginn der Vertragszeit entstehen. Die in der weiteren Vertragszeit entstehenden Mahn- und Inkassokosten sind nur von geringer Bedeutung. Weitere wesentliche Kosten ergeben sich erst bei der Zuteilung. Es sind dies die Kosten des Zuteilungsverfahrens und der Hypotheken- und Bauabteilung, die durch eine einmalige Anrechnung dem Bausparer direkt vom zuzuteilenden Darlehen abgezogen werden. Weitere Kosten ergeben sich bei Beendigung der Darlehenstilgung. Diese Vertragsbeendigungskosten setzen sich aus den Kosten der Hypothekenlöschung und der Schlußrechnung der Bausparkasse zusammen. Sie sind meist so gering, daß sie von der Kasse nicht besonders in Anrechnung gebracht werden.

Oben ist gezeigt worden, daß die ersten Kosten beim Bausparvertrag von den meisten Bausparkassen durch einen einmaligen Beitrag abgelöst werden, der sich im Prozentsatz zur beantragten Bausparsumme errechnen läßt. Es bestände auch die Möglichkeit, die ersten Kosten auf die ganze Vertragsdauer zu verteilen. Diese Frage, die übrigens im Bausparkreise oft diskutiert wird, hängt einzig und allein mit der Kapitalkraft der Bausparkasse

zusammen. Die Mehrzahl unserer Kassen besitzen bekanntlich ein mehr oder weniger geringes Eigen- bezw. Gründungskapital, sodaß sie nicht in der Lage sind, die ersten Kosten aus ihren eigenen Mitteln vorzustrecken, um auf einen einmaligen Verwaltungskostenbeitrag zu verzichten. Für eine Bausparkasse ohne Eigenkapital besteht die Möglichkeit, die Beträge für die Deckung der ersten Unkosten aus dem Zuteilungsfonds zu entnehmen. Diese „Anleihe" beim Zuteilungsfonds muß dann als negative Zuteilungsreserve bilanziert werden. Ein solches Verfahren ist weder als zweckmäßig noch als erlaubt anzusehen, denn jede Beschneidung oder Belastung der Zuteilungsmasse bedeutet eine Verlängerung der Wartezeit, also eine Benachteiligung der wartenden Bausparer. Aus diesen Gründen ergibt sich einwandfrei, daß alle Bausparkassen mit fehlendem Gründungs- oder Eigenkapital nicht umhin können, einen Verwaltungskostenbeitrag vorweg zu entnehmen. Reicht im weniger günstigen Falle das Gründungskapital nur zu einer teilweisen Deckung der ersten Unkosten aus, so kann sich die Bausparkasse die vorgestreckten Kosten vom Bausparer zugleich mit seinen Ratenzahlungen zurückvergüten lassen. Buchungstechnisch wäre dann so zu verfahren, daß beim Erscheinen des Gründungsfonds auf der Passivseite der Bilanz der vorgestreckte Kostenanteil als „rückständige Beiträge der Bausparer aus vorgestreckten Verwaltungskosten" auf der Aktivseite erscheint.

Während im vorigen Abschnitt die Methode der Kostenerhebung im Zeitpunkt ihres Erscheinens behandelt worden ist, soll in folgendem untersucht werden, wie sich die teilweise übliche Methode der laufenden Kostenzurechnung gestaltet. Die Methode der laufenden Kostenrechnung geht so vor, daß alle Verwaltungskosten, die während der gesamten Vertragszeit entstehen, mittels eines Durchschnittsbeitrages auf die gesamte Vertragszeit umgelegt werden. Es ist bereits erwähnt worden, daß die größten Kosten im Anfang der Vertragszeit entstehen. Die praktische Auswirkung dieser Methode führt also dahin, daß die Bausparkasse dem Bausparer die Anfangskosten vorschießt, um sie sich dann vertragsgemäß (alle Unkostenbeiträge werden in die Sparraten einkalkuliert) wie ein Darlehen amortisieren zu lassen. Bis dahin ist gegen diese Methode nichts einzuwenden. Es ist aber zu berücksichtigen, daß bei den früh zugeteilten Bausparverträgen die beiden oben erwähnten Hauptkostenzeitpunkte nah aneinander liegen. Daraus ergibt sich, daß die durch frühe Zuteilung günstigen Bausparverträge den höchsten Kostenanteil erhalten! Infolgedessen müssen die noch wartenden oder später zuzuteilenden Bausparer die Verwaltungskosten der früh zugeteilten mit tragen helfen. Aus diesem triftigen Grunde ist die Methode der laufenden Kostenzurechnung zu verwerfen und an ihre

Stelle die Methode der Kostenerhebung im Zeitpunkt ihrer wirklichen Zustellung zu setzen.

Bei der Feststellung der Kostenträger sollen zuerst die Einnahmequellen zur Unkostendeckung untersucht werden. Als erste Quelle ist die auch bei anderen Finanzanstalten, — wie Sparkassen oder Banken — übliche zu nennen. Es ist der Gewinn aus der Soll- und Habenzinsspanne, der bei den angelsächsischen Bausparkassen auch die Hauptertragsquelle zur Unkostendeckung ist. Da diese Differenz bei unseren Bausparkassen mehr oder weniger gering ist, stellen wir noch eine zusätzliche Unkostendeckung durch einen besonderen Unkostenbeitrag fest, der in vielen Geschäftsbedingungen deutscher Bausparkassen als „Werbe- und Verwaltungskostenbeitrag" bezeichnet wird.

Wie schon gesagt, bemühen sich unsere Bausparkassen, ihre Zinssätze möglichst niedrig zu halten. Es ist aber leicht erklärlich, daß bei niedrigen Darlehenszinsen der Zinssatz für Sparbeträge auch entsprechend niedrig sein muß. Dabei besteht für die Kasse die Möglichkeit, die Differenz zwischen Soll- und Habenzinsfuß so hoch zu halten, daß aus dem dadurch entstehenden Gewinn sämtliche Geschäftsunkosten gedeckt werden können. Dieses Verfahren finden wir bei unseren öffentlichen Sparkassen und Spar- und Darlehenskassen, die außer ihrem Spar- und Anlagegeschäft keinerlei andere gewinnbringende bankmäßige Geschäfte vornehmen. Dabei läßt sich feststellen, daß bei der normalen Differenz von etwa 4 % zwischen Soll- und Habenzinsfuß die Unkosten dieser Unternehmungen vollauf gedeckt werden, wenn nicht gar ein Gewinn durch sie entsteht. Anders ist es bei unseren Bausparkassen. Bei der Tendenz, auf der einen Seite möglichst niedrige Darlehenszinsen zu berechnen, auf der anderen Seite aber durch eine einigermaßen hohe Verzinsung den Bausparern einen Anreiz zum Einzahlen zu geben, bleibt oft keine ausreichende Zinsdifferenz zur Deckung der Unkosten übrig. Die größte deutsche Bausparkasse, die G.d.F. hat z. B. nur eine Differenz von 2 %, die „Devaheim" 1 %, Deutschland Bauspar-A.-G. dagegen 6% in ihren Geschäftsbedingungen vorgesehen. Eine derartig geringe Differenz von 2 % oder sogar nur 1 % zwischen Soll- und Habenzins kann nicht die Gesamtunkosten des Betriebes decken; dagegen ist eine Zinsdifferenz von 6 % nach den bisher erfolgten Berechnungen zu groß und läßt auf einen zu hohen Kostenbedarf der Bausparkasse schließen[84]. Dabei möchte ich erwähnen, daß es ganz gleichgültig für die effektive Unkostenberechnung ist, ob der Zinsfuß im Soll etwa 2 % und im Haben 4 % (wie bei der G.d.F.) oder im Soll 8 % und im Haben 10 % ist. Es kommt immer nur auf die Größe

[84] Ueber die notwendige Größe der Zinsdifferenz s. a. die vorherigen Ausführungen dieses Abschnittes.

der Differenz zwischen Soll- und Habenzins an, und da diese, wie schon gesagt, nach dem Wesen unserer Bausparkassen möglichst niedrig und gering gehalten werden sollen, reicht die genannte Differenz in den meisten Fällen bei weitem nicht zur Gesamtunkostendeckung aus. Deshalb benötigen Bausparkassen eine weitere Einnahmequelle für ihre Unkosten, die sie im allgemeinen mit „Werbe- und Verwaltungskostenbeitrag" bezeichnen. Die Arten der Erhebung dieses Werbe- und Verwaltungskostenbeitrages sind wiederum verschieden, und zwar so verschieden, daß es bei einigen Bausparkassen schwierig ist, sich überhaupt ein klares Bild über seine Zusammensetzung zu machen. Die G.d.F. deckt den genannten Beitrag nach § 3 ihrer allgemeinen Bedingungen folgendermaßen: „Als Beitrag zu den bis zur Darlehenshingabe entstehenden Werbe- und Verwaltungskosten hat der Bausparer bei Annahme seiner Verpflichtungserklärung 1% der Bausparsumme (Vertragssumme) zu zahlen. Der Werbe- und Verwaltungskostenbeitrag wird aus den Einzahlungen des Bausparers vorweg bestritten und nicht zurückerstattet. Für Verwaltungskosten auf das gegebene Darlehen ist ein Betrag von 1 % im Tilgungsbetrage (s. Tarif) enthalten."

Die „Devaheim" nimmt außer ihrer Zinsspanne von 1 % zwischen Soll- und Habenzinsen noch ½ % der Vertragssumme und eine einmalige Abschlußprovision von 1 vom Tausend.

Diejenigen Kassen, welche ohne Zinsberechnung arbeiten, müssen ihre Unkosten nur durch Sonderbeiträge erheben. Neben dem schon genannten Werbebeitrag gibt es die verschiedensten Bezeichnungen für Beitragsarten. Ich nenne an dieser Stelle die Gesamtunkostendeckung einzelner Bausparkassen, wie sie nach ihrem Geschäftsplan aufgeführt worden sind, und die ich als direkte Unkostenbeiträge bezeichne. So stellt sich z. B. die gesamte direkte Unkostenrechnung der Westmark-Bauspar A.-G. Köln wie folgt zusammen:

1. Einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 10% der Bausparsumme.
2. Kosten der Bauberatung und Baukontrolle.
3. Ausfertigungsgebühr, bei über 10 000.— 1 v. T. vom Vertrag.
4. Versicherungsausgleichsbetrag.

Die Bausparkasse Thuringia A.-G. Eisenach hat folgende Unkosten für ihre Bausparer berechnet.

1. Einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 3% der Vertragssumme.
2. Während der Sparzeit jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 % der Vertragssumme.
3. Während der Tilgungszeit jährlich 0,75—1,66% des Darlehens als Verwaltungskostenbeitrag je nach Länge der Tilgungszeit.
4. 2 % Zinsspanne zwischen Soll- und Habenzins.

Die D.B.S. nimmt folgende Zusammensetzung ihrer Unkostenbeiträge vor:

1. Ein Eintrittsgeld von RM 10.—.
2. Ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von ½ % der Vertragssumme in dem Falle, daß der Sparer bis zum Empfang des Darlehens nicht weiterspart.
3. Ein einmaliger Unkostenbeitrag von 10 % der Darlehenssumme nach Darlehensempfang.
4. Zahlung von Ortsgruppenbeiträgen.
5. Zwangsabonnement des D.B.S.-Nachrichtenblatts.

Die Berechnung dieser Unkostensätze soll an folgendem Beispiel erläutert werden. Dabei wird angenommen, daß die Vertragssumme RM 10 000.— beträgt und der Bausparer sein Darlehen erhält, nachdem er RM 4000 einbezahlt hat.

zu 1. Eintrittsgeld	10.—
zu 2. ½ % von der Vertragssumme als Verwaltungskostenbeitrag	50.—
zu 3. 10 % der Darlehenssumme nach Darlehensempfang (10 000 — 4000) = 6000; davon 10 % =	600.—
zu 4. Ortsgruppenbeiträge[85] etwa für 10 Vertragsjahre	30.—
zu 5. Zwangsabonnement des Nachrichtenblattes für 10 Jahre etwa	40.—
	730.—

Die vom Bausparer zu tragende Gesamtunkostensumme beträgt also **RM 730.—.**

Davon werden die unter 2 und 3 sofort bei Auszahlung des Darlehens in Abzug gebracht, die unter 1, 4 und 5 werden im Verlauf der Vertragsjahre erhoben.

Bei der Mannigfaltigkeit der direkten Unkostendeckung läßt sich schwerlich ein Bild von der wirklichen Gesamthöhe der Unkosten machen, die die Bausparer zu tragen haben. Die indirekten Quellen zur Deckung der Unkosten behandelt der nächste Abschnitt. Die aufgeführten verschiedenen Einnahmequellen sind alle mehr oder weniger klar aus den Geschäftsbedingungen der verschiedenen Bausparkassen zu entnehmen. Daß es dabei auch ganz besondere Ausnahmen gibt, zeigen die Geschäftsbedingungen von der „Eigenheim" Allgemeine deutsche Bausparaktiengesellschaft, Düsseldorf. Letztere deutet eine Antragsgebühr von 1 v. T. der Vertragssumme an und enthält sich weiter jeglicher festen Bedingung, indem sie im § 6

[85] Die unter 4 und 5 genannten Beträge beruhen auf Schätzungen; ihre Höhe dürfte jedoch in der Praxis über den genannten Zahlen liegen.

ihrer Geschäftsbedingungen sagt: „Die eingezahlten Spar- und Siedlungsbeträge werden dem Bausparer nach Abzug von kleinen geschäftsplanmäßig festgelegten Beträgen für einmalige und laufende Verwaltungs- und Versicherungskosten gutgeschrieben und mit 3,5 % p. a. verzinst." Die Kunden müssen wahre Optimisten sein!

Die nachstehend aufgeführten indirekten Ertragsquellen zur Unkostendeckung sind in den Satzungen der Bausparkassen nicht als Unkostenbeiträge aufgeführt, in der Geschäftsgebarung der Kassen aber unbedingt als solche anzusprechen. Es ist nicht ohne weiteres zu sagen, ob direkte oder indirekte Unkostenerhebung den Hauptanteil ausmacht, es ist vielmehr der „Geschäftstüchtigkeit" der Schöpfer dieser Geschäftsbedingungen zuzuschreiben, wie weit sie es verstehen, den Interessenten eine möglichst billige Geschäftsführung vorzutäuschen.

Als Haupteinnahmequelle zur indirekten Erhebung der Unkostenbeiträge ist der Zinsgewinn von zwischenzeitlich angelegten Spargeldern zu nennen. Dieser Gewinn ist nur möglich, weil die Bausparkasse allgemein niedrigere Zinsen für eingezahlte Sparbeträge gewähren, als sie der offene Kapitalmarkt bietet. Die gesamten Spargelder werden von der Bausparkasse eine bestimmte Zeit lang aufgesammelt und zwar bis zum Zeitpunkt des Zuteilungstages. Die Kasse hat also die Möglichkeit, die gesammelten Beträge auf dem offenen Kapitalmarkte zu einem entsprechend höheren Zinssatze zwischenzeitlich anzulegen. Hierbei muß selbstverständlich für die nötige Sicherheit und Liquidität der Gelder gesorgt werden. Die Kasse hat natürlich Interesse daran, aus den Geldern einen möglichst hohen und dauernden Zinsgewinn zu ziehen. Sie strebt deshalb danach, die Zuteilungstermine nach Möglichkeit hinauszuziehen, damit ihr ein hoher Zinsgewinn gesichert ist und sie außerdem am Zuteilungstage möglichst viele Darlehen ausgeben kann, was sie wiederum als zugkräftiges Werbemittel ausnützt. Der entstandene Zwischenzinsgewinn geht natürlich auf Kosten der wartenden Bausparer. Die eben erwähnten zwischenzeitlichen Zinsgewinne zieht die Bausparkasse aus den angesammelten Beträgen vor der Zuteilung. Das deutsche Bausparkassenwesen bringt es mit sich, daß die Möglichkeit der Zwischenzinsgewinne noch über den Zuteilungstermin hinausgeht. Bei der Zuteilung steht nämlich der Bausparer plötzlich vor einem Bauvorhaben. Es ist ganz klar, daß ein Bau nicht von heute auf morgen begonnen, geschweige denn vollendet sein kann. Es vergehen vielmehr Wochen und Monate, bis alle Voraussetzungen für die Inangriffnahme eines Baues vollendet sind und der Bausparer das erforderliche Eigenkapital oder zusätzliche Baukapital beschafft hat. Diese Zeit macht sich wiederum die Bausparkasse zunutze, indem sie in der schon geschilderten Weise die Beträge an einer anderen Stelle gewinnbringend anlegt.

Wenn man die Höhe der berechneten Unkosten bei den verschiedenen Bausparkassen vergleicht, so kann man feststellen, daß die direkt erhobenen Unkostenbeiträge oft nicht dem wirklichen Unkostenbedarf entsprechen[86]. Als entscheidendes Material für die Untersuchung obiger Tatsache dienen die Bilanzen und die Feststellung, ob die zeitliche Gleichmäßigkeit und der Umfang der Baugeldzuteilung garantiert ist. Es ist zu beobachten, daß Bausparkassen zur Deckung ihrer Unkosten einen größeren Geldbetrag benötigen, als in den Spar- und Darlehnsbedingungen vorgesehen ist. Dieser Mehrbetrag wird dem Zuteilungsfonds entnommen und stellt eine satzungswidrige Entnahme von Zuteilungsmitteln dar. Dieses ungerechte Geschäftsgebaren geht natürlich auf Kosten der wartenden Bausparer und ist daher ohne weiteres zu verwerfen. Weniger ungerecht, wenn auch geschäftstechnisch nicht einwandfrei, erscheint es, wenn die Bausparkasse aus Vorsicht einen höheren Beitrag an Unkosten und Reserven fordert, als sie in Wirklichkeit benötigt. Eine solche Maßnahme kann nur dann als gerechtfertigt erscheinen, wenn die bei sparsamster Geschäftsführung erzielten Ueberschüsse für Zuteilungen verwendet werden.

VII. 5. Die Bilanzierung.

Mit der steigenden Bedeutung der deutschen Bausparkassen am Kapital- und Grundkreditmarkt wächst das allgemeine Interesse an der Einsicht in ihre Rechnungslegung. Ihre Bilanzveröffentlichungen nebst Geschäftsberichte sind in der betriebswirtschaftlichen Literatur wenig gewürdigt worden. Das mag zum Teil daran gelegen haben, daß man in zuständigen Kreisen das gesamte Bausparwesen überhaupt als wichtigen Faktor in der Wohnungbaufinanzierung unterschätzt hat. Erst nachdem die Namen mehrerer Bausparkassen wegen finanzieller Schwierigkeiten in der Presse hervorgehoben wurden, begann man auch in der betriebswirtschaftlichen Literatur sich um die ernsthaften Probleme der Rechnungslegung im Bausparkassenwesen zu kümmern. Die Anfänge einer wissenschaftlichen Diskussion in verschiedenen Zeitschriften lassen ein ersprießliches und fruchtbringendes Ergebnis erhoffen. Dazu tritt das Allgemeininteresse der Oeffentlichkeit, von dessen Vertrauen letzten Endes die gesamte Zukunft des Bausparwesens abhängt. Die Bausparerkreise fordern mit Recht klare Vermögensbilanzen und eine durchsichtige Gewinn- und Verlustrechnung. Bisher haben es die meisten Bausparkassen leider vorgezogen, den Bausparern durch die Bilanz ein klares Bild über den augenblicklichen Stand und die Entwicklungsmöglichkeiten vorzuenthalten, weil bei vielen Bausparkassen der Status nicht ganz einwandfrei war. Daher sind die erfolgten Bilanzveröffentlichungen

[86] Siehe Beispiel auf S. 79 und 80.

oftmals mehr als dürftig. Ganz abgesehen von offensichtlichen Bilanzfälschungen — und Verschleierungen finden sich oft noch buchungs- und bilanztechnische Fehler, die auf eine böswillige oder unfähige Geschäftsführung schließen lassen. Die gleiche Dürftigkeit zeigen oft die Geschäftsberichte und Erläuterungen zu den Bilanzen[87]. Wenn auch das Lesen und Verstehen einer Bausparkassenbilanz nur einer mit der gesamten Bausparmaterie vertrauten Person möglich ist, so muß man doch verlangen, daß auch dem Laien — als solchen bezeichne ich den in meisten Fällen kaufmännisch ungeschulten Bausparer — die wesentlichsten Merkmale der ihn interessierenden Bausparkasse klar erkenntlich werden. Berg[88] sagt dazu: „Derartige Verschleierungen tragen natürlich in keiner Weise dazu bei, das Vertrauen der Oeffentlichkeit in die Bausparkassen zu stärken. — Die beste Reklame der Bausparkassen würde daher tatsächlich gerade in möglichst großer Klarheit ihrer Publikationen liegen. Nach dem jetzigen Stand der Dinge kommt man aber in der Regel nur auf Umwegen zu einer solchen Klarheit, und häufig bleiben noch einige mehr oder wenig wichtige Punkte ungeklärt."

Jede Bausparkasse ist verpflichtet, am Schluß eines jeden Geschäftsjahres eine Vermögensaufstellung, sowie eine Gewinn- und Verlustrechnung vorzulegen. Letztere bildet zusammen mit der Vermögensbilanz den Geschäftsbericht des vergangenen Geschäftsjahres. Es ist unbedingt erforderlich, daß im Geschäftsbericht eine erschöpfende Erläuterung zu den einzelnen Posten der Gesamtabrechnung gegeben wird. Ebenfalls muß anschließend nach kaufmännischen Gepflogenheiten ein ausführlicher Gesamtbericht der Geschäftsleitung gegeben werden, der einen klaren Ausblick über den gegenwärtigen Stand, sowie über die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Bausparkasse geben muß. Größere Bausparkassen sind erfreulicherweise nach dem Beispiel der Bank- und Versicherungsinstitute bereits dazu übergegangen, nicht nur Jahresbilanzen, sondern auch Zwischenbilanzen aufzustellen. Die Aufstellung kurzfristiger Erfolgrechnungen im Bausparkassenwesen wird durch die zeitlich zu weit auseinanderliegenden Termine der Geschäftsabwicklung erschwert. Mit der Uebersicht über das gesamte Vermögen kann eine Bausparkasse ohne technische Schwierigkeiten in kurzen Zeitabschnitten — etwa halb- oder vierteljährlich — an die Oeffentlichkeit treten. Nach einem bestimmten Schema läßt sich eine Vermögensbilanz aufstellen, die den interessierten Bausparer zu jeder Zeit einen genügenden Einblick in die Vermögensverhältnisse der Kasse bietet. Die nebenstehende Zwischenbilanz der G.d.F. kann als musterhaft angesehen

---

[87] Näheres siehe Berg ZfB. 1932, H. 1. „Wie liest man die Bilanz einer Bausparkasse".

[88] Berg, „Wie liest man die Bilanz einer Bausparkasse?" Zeitschrift für Betriebswirtschaft 1932, S. 58.

Aktiva — Zwischenbilanz zum 30. Juni 1930. G.d.F. Ludwigsburg — Passiva

		RM.
1. Flüssige Mittel		24 068 678,37
2. Forderungen		636 359,15
3. Grundstücke für Bausparer		17 942,76
4. Hypotheken-Darlehen	74 317 002,21	
5. Zugeteilte, aber noch nicht beanspruchte Hypothekendarlehen	16 197 116,11	90 514 118,32
6. Gebäude, Grundstücke u. Einrichtungen		1 123 235,50
		116 360 334,10

		RM.
1. Stammkapital		110 000,—
2. Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
a) zugeteilte, aber noch nicht in Anspruch genommene Bausparsummen	25 286 704,18	
b) verschiedene Verpflichtungen	302 482,69	25 589 186,87
3. Langfristige Verbindlichkeiten: Einlagen der nicht zugeteilt. Bausparer		84 635 610,36
4. Stiftung für soziale Notfälle u. Kinderreiche		255 834,26
5. Rücklagen:		
a) Vorträge aus 1929	5 374 060,39	
b) Betriebsergebnis	395 642,22	5 769 702,61
		116 360 334,10

Aufwand — Aufwand- und Ertrags-Rechnung zum 30. Juni 1930. — Ertrag

	RM.
1. Zinsen für Einlagen der Bausparer	793 407,10
2. Allgemeine Verwaltungskosten	265 240,52
3. Gehälter	543 673,50
4. Werbekosten	284 478,92
5. Provisionen an Vertreter	227 900,41
6. Abschreibungen	64 200,42
7. Betriebsergebnis	395 642,22
	2 574 543,09

	RM.
1. Zinsen aus Hypotheken-Darlehen und aus angelegten Geldern	1 733 725,26
2. Werbe- und Verwaltungskostenbeiträge	768 962,98
3. Ausgleichsbeiträge	71 854,85
	2 574 543,09

werden. Die Gliederung ist nach denselben Gesichtspunkten erfolgt wie bei den Jahresbilanzen[89]. Dieser Zwischenbilanz sind statistische Angaben über neu abgeschlossene Verträge nach Zahl und Gesamtvertragssumme beizufügen. Die deutsche Bau- und Bodenbank A.G. hat in ihren Halbjahresberichten bereits solche Zwischenbilanzen zusammengestellt, aus denen eine Uebersicht über die Entwicklung des Bausparwesens, sowie seine Bedeutung für die Wohnungsbaufinanzierung zu ersehen ist. Weiterhin steht dem Reichsaufsichtsamt, sowie dem statistischen Reichsamt durch die Zusammenstellung der Zwischenbilanzen ein gutes Mittel zur Kapitalmarktbeobachtung und Konjunkturforschung zur Verfügung.

Nach dem allgemeinen bilanzkritischen Verfahren soll auch an dieser Stelle die Untersuchung von Bausparkassenbilanzen in formeller und materieller Hinsicht geschehen. Die formelle Bilanzkritik hat sich nach den allgemeinen bilanzkritischen Grundsätzen mit der äußeren Aufmachung der Bilanz zu befassen. Erst nach der Betrachtung der einzelnen Bilanzposten und ihrer Beziehung zueinander kann man zur materiellen Kritik übergehen. Selbstverständlich ergeben sich schon bei der formellen Kritik Fragen, die in ihrer Behandlung unter die materielle Kritik gehören. Solche Fragen können sein: Sind die gesamten Vertragssummen als durchlaufende Posten ausgewiesen? Sind unter Debitoren auch Posten enthalten, die nicht zum eigentlichen Bauspargeschäft gehören? Oder: Warum ist auf der Passiv-Seite der Bilanz nur der Saldo der Genossenschaftsanteile, nicht aber auf beiden Seiten die Mindesthaftsumme nach Anzahl der Mitglieder berechnet angegeben?

Bei dem erst so kurzen Bestehen und der daraus folgenden mangelnden Erfahrung hat den Bausparkassen das Aufbereiten ihrer Bilanzen stets große Schwierigkeiten gemacht. Dazu kommt, daß die Kassen bei schwieriger Geschäftslage versuchen, ihren Geldgebern, nämlich den Bausparern durch eine komplizierte Kontenzusammenstellung und unklare Postenbezeichnung den wahren Vermögensstand der Kasse zu vernebeln. Deshalb ist auch bei den Bausparkassen die Eigentümlichkeit zu bemerken, daß selbst die größten Kassen eine mehr als dürftige Gliederung der einzelnen Hauptposten vornehmen. Ob dabei Zweckmäßigkeitsgründe, verbunden mit der Wahrung der so viel und gern genannten „Betriebsgeheimnisse" auch eine Rolle spielen, will ich an dieser Stelle unbeantwortet lassen. Auf jeden Fall ist vom äußeren Aufbau einer Bausparkassenbilanz ein logischer Zusammenhang der einzelnen Posten mit ihren Bezeichnungen zu fordern. Die Art der Bezeichnung der einzelnen Posten bleibt allerdings heute noch den Bausparkassen überlassen. Es wäre jedoch eine dankbare Aufgabe für das Reichsaufsichtsamt und für

[89] Näheres hierüber s. a. unter Abschn. VII, 5, Bilanzierung.

den Reichsverband deutscher Bausparkassen e. V., für alle Bausparkassen eine Einheitsbuchführung, verbunden mit einem einheitlichen Bilanzsystem zu schaffen. Diese einheitlichen Richtlinien oder gar Vorschriften ließen eine Bilanzkritik allgemein viel aussichtsreicher und nützlicher erscheinen. Eine weitere Folge wäre die Möglichkeit der Durchführung eines Betriebsvergleiches, der heute bei der Anwendung der verschiedenartigsten Unternehmungsformen und der schon erwähnten nicht annähernd zu vergleichenden Rechnungslegung formell allerdings durchführbar ist. Es bleibt nur die Frage, ob unter den jetzigen Verhältnissen ein Betriebsvergleich überhaupt einen Zweck und Sinn hat. Der einzige Erfolg wäre nämlich nur die Feststellung bzw. der Vergleich des ermittelbaren, durchschnittlichen Jahres-Unkostensatzes für Werbe- und Verwaltungskosten mit den vorhergehenden Geschäftsjahren. Wichtige betriebswirtschaftlich-bauspartechnische Fragen, wie die der Zuteilungsaussichten oder der Liquidität bleiben dabei stets unbeantwortet[90].

Die formelle Aufbereitung der Vermögens- sowie Erfolgsrechnung muß so erfolgen, daß die zu einem spezifischen Komplex einer Bausparkasse gehörenden Posten ordnungsgemäß in diesen eingereiht werden. So haben z. B. sämtliche im Rahmen des Geschäftsbetriebes gegebenen Tilgungsdarlehen ohne Berücksichtigung der Dauer ihrer Annuität oder Verzinsung unter dem Gesamtkomplex „Zuteilungen" oder etwa „Darlehnskonto für zugeteilte Bausparsummen" zu erscheinen. Nach der Art des Zuteilungsverfahrens, der Tilgungsweise oder dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme hat zur klaren Uebersicht eine möglichst detaillierte Unterteilung der Postenausweise innerhalb dieses schon genannten Komplexes zu erfolgen.

Die geforderte weitgehende Unterteilung der Posten eines Komplexes soll für den eben genannten Kontenkomplex der „Zuteilungen" sowie überhaupt für alle anderen Bilanzabschnitte gelten. Einmal müssen die treuhänderisch verwalteten fremden Mittel genau nach Art und Herkunft ausgewiesen werden; zum anderen müssen als Deckmantel dieser fremden Mittel im gleichen Sinne die auf Risiko der Bausparkasse verwalteten eigenen Mittel aufgeführt werden.

Genau wie aus der Vermögensbilanz ein klares Bild über den jeweiligen Vermögensstand am Ende des Geschäftsjahres gegeben sein muß, so müssen auch aus der Aufwandsrechnung in genauesten Einzelausweisen die im Geschäftsjahre entstandenen Unkosten nach ihrer Herkunft in ihrer einzelnen Höhe ersichtlich sein. In ihrer Publihation liegt eine große Werbekraft für eine Vertrauenserweckung gegenüber den Mitgliedern bzw. den Bausparinteressenten.

---

[90] Das hier aufgeworfene Problem wird unter dem Abschnitt Kostenrechnung VII, 4 näher behandelt.

Von der Aufwandsrechnung gesondert hat zweckmäßigerweise eine bauspartechnische Betriebsrechnung zu erfolgen. Aus ihr müssen sämtliche Einnahmen und Ausgaben ersichtlich sein, die im Rahmen der Geschäftsabwicklung von Bausparverträgen vorkommen. (Siehe Schema.)

Nach diesen Vorschlägen und Darstellungen ergeben sich also für die gesamte Jahresrechnung einer Bausparkasse folgende notwendige Hauptabschnitte:

I. Vermögensbilanz.

1. Eigenvermögen. (Eigenes Vermögen[91].)
Aktiva Passiva
2. Treuhänderisches Vermögen. (Vermögen der Bausparer.)
Aktiva Passiva

II. Aufwandsrechnung.
(Verwaltungsrechnung.)

Einnahmen Ausgaben

III. Bauspartechnische Betriebsrechnung.
(Zuteilungsrechnung.)

Einnahmen Ausgaben

IV. Erfolgsrechnung.
(Gewinn- und Verlustrechnung.)

Aufwendungen Erträgnisse

v. Waldheim zeigt nach den Gedankengängen der skandinavischen Versicherungsaufsichtsgesetzgebung ein methodisches Beispiel einer Gesamtabrechnung[92].

Bilanz. A. Eigenes Vermögen.

Aktiva
1. Guthaben aus nicht eingezahltem Teil des Kapitals.
2. Eigener Grundbesitz.
3. Inventar.
4. Wertpapiere und Beteiligungen;
   a) Spezialisiert,
   b) Spezialisiert.
5. Bankguthaben.
6. Kasse.
7. Forderungen an die Bausparer aus vorgestreckten Verwaltungskosten.
8. Guthaben bei Vertretern.
9. Sonstige Guthaben.

Passiva
1. Kapital nominal.
2. Gründungsstock.
3. Gesetzliche Kapitalreserve.
4. Sonstige Fonds (spezifiziert).
5. Guthaben der Vertreter.
6. Sonstige Schulden.
7. Sonderreserven für nicht voll-eingezahltes Kapital.

[91] Die eingeklammerten Kontenbezeichnungen sind die von v. Waldheim nach den Darstellungen auf den folgenden Seiten.
[92] Vergl. v. Waldheim, a. a. O. S. 21—22.

Bilanz. B. Vermögen der Bausparer.

Aktiva

1. Hypothekarisch gesicherte Tilgungsforderungen (noch nicht fällige)
   (Spezifizierung in den Erläuterungen).
2. Bare, demnächst zur Zuteilung gelangende Mittel:
   1. Kasse, Reichsbank und Postscheck; 2. auf Sperrkonto Nr. . . . der . . . . . .
3. Rückständige Sparbeiträge.
4. Rückständige Tilgungsbeiträge.
5. Noch nicht abgehobene, zugeteilte Darlehen und Sparguthaben, bar auf Konto Nr. . . .
6. Darlehen auf laufende Sparverträge.
7. Barmittel.
8. Wertpapiere (spezifiziert).
9. Sonstige Forderungen und Werte.

Passiva

1. Sparguthaben mit künftigem Zuteilungsrecht:
   a) aus laufenden Verträgen;
   b) aus gekündigten Verträgen.
2. Rückständige Sparbeiträge.
3. Noch nicht abgehobene, zugeteilte Darlehen und Sparguthaben:
   a) unverpfändet;
   b) verpfändet zur Erlangung von Zwischenkrediten.
4. Sparguthaben ohne Zuteilungsrecht.
5. Reserve für ausfallende Tilgungsforderungen.
6. Sonstige Reserven.

Verwaltungsrechnung.

Einnahmen

1. Einmalige Verwaltungsbeiträge
   a) beim Eintritt,
   b) bei Zuteilung.
2. Laufende Verwaltungskostenteile
   a) aus Sparbeiträgen,
   b) aus Tilgungsbeiträgen.
3. Gebühren und Steuern für Rechnung der Bausparer,
   a) Gebühren bei Vertragsabschluß,
   b) Gebühren bei Zuteilung,
   c) sonstige Gebühren,
   d) Steuern für Rechnung der Bausparer.
4. Provisionen und Verwaltungszuschüsse aus der Bausparer-Lebensversicherung.
5. Zinsen aus Zuteilungsfonds.
6. Zinsen aus eigenem Vermögen.
7. Sonstiger Vermögensertrag (Mieten usw.).
8. Einnahmen aus Veräußerungen von Vermögensteilen (spezifiziert).
9. Sonstige Einnahmen.
10. Ueberträge aus dem Vorjahre.
11. Verlust.

Ausgaben

1. Abschlußprovisionen.
2. Inkassoprovisionen.
3. Sonstige Spesen und Verwaltungskosten der Vertreter.
4. Drucksachen.
5. Annoncen.
6. Gehälter und Löhne einschl. sozialer Beiträge und sonstiger Vergütungen.
   a) über RM 10 000.— im Einzelfall,
   b) der Angestellten,
   c) der Arbeiter, Boten usw.
7. Sonstige Verwaltungsausgaben:
   a) Reisen,
   b) Anwalts- und Gerichtskosten,
   c) sonstige Sachkosten der Verwaltung.
   d) sonstige Personalkosten der Verwaltung.
8. Steuern:
   a) Steuern aus dem Betriebe,
   b) Steuern aus den Bausparverträgen[93].
9. Stempelgebühren.
10. Mieten.
11. Porto und Telephonspesen.
12. Sonstige Ausgaben.
13. Gewinn.

[93] Gemeint ist in diesem Falle der 2%ige Steuerabzug von allen gezahlten Bausparbeiträgen; diese Art der Besteuerung ähnelt der deutschen Versicherungssteuer.

Zuteilungsrechnung.

Einnahmen

1. Ueberträge aus nicht zugeteilten Resten des Vorjahres.
2. Sparbeträge aus . . . Verträgen:
   a) Pflichtzahlungen,
   b) Sonderzahlungen.
3. Tilgungsbeiträge aus . . . . Verträgen.
4. Sonstige besondere Einnahmen für Zuteilungsfonds (insbesondere Depositen ohne Zuteilungsanspruch).
5. Ueberträge aus dem Vorjahre aus zugeteilten und noch nicht ausgezahlten Summen.
6. Zinsen aus Hypotheken der Bausparer.
7. Fällige Versicherungssummen aus der Bausparerlebensversicherung.
8. Versicherungsbeiträge.
9. Aus dem Reingewinn des Vorjahres.
10. Zuführungen aus den Reserven:
    a) für Zinsausfälle,
    b) für Tilgungsausfälle.
11. Zinsen aus Zuteilungsfonds.

Ausgaben

1. Zuteilungen im Geschäftsjahr auf . . . . Verträge:
   a) ausgezahlte,
   b) nicht abgehobene.
2. Abhebung auf Zuteilung aus dem Vorjahre.
3. Ueberträge in das Folgejahr aus nicht zugeteilten Resten.
4. Rückzahlungen auf . . . . vorzeitig gekündigte Verträge.
5. Zinsgutschriften a. Sparbeiträgen.
6. Versicherungsbeiträge abz. Provisionen usw.
7. An die Reserven.
8. An die Verwaltung:
   a) aus Zinsen des Zuteilungsfonds,
   b) aus sonstigen Einnahmen auf Zuteilungsrechnung.

Gewinn- und Verlustrechnung.

Ueberschuß aus Verwaltungsrechnung.

An die gesetzliche Reserve.
An die Reserve für Ausfälle aus Hypotheken- und Tilgungsbeiträgen.
An sonstige Fonds.
An das eigene Vermögen.
Tantiemen.
Reingewinn:
davon zur Ausschüttung;
davon zum Zuteilungsfonds.

Dieses Beispiel hat zwar bei der Abrechnungsmethode unserer Bausparkassen noch keinen Eingang gefunden, scheint aber doch wegen seiner zweckmäßigen Unterteilung der einzelnen Konten-Komplexe sehr geeignet zu sein. Das Beispiel kann allerdings kein Schema darstellen, weil die Unternehmungsformen und vor allem die technische Durchführung des Zuteilungsverfahrens eine schematische Anwendbarkeit nicht immer gewährleisten.

Ueber die Notwendigkeit einer eingehenden Bilanzgliederung spricht sich Mahlberg[94] im gleichen Sinne aus. „Die Bilanz einer Bausparkasse muß also zeigen, wie ihre Debet- und Kredit-Posten mit dem geschlossenen Geldkreis ihrer Depositeneinleger und ihrer

[94] K. Z. 1931. Nr. 381.

Geldnehmer zusammenpassen. Dabei war vor allem die Klippe zu vermeiden, daß nicht durch mechanische Anlehnung an die Liquiditätsreihenfolge der Bankbilanzen dem Prinzip der Fälligkeit von Aktiva und Passiva die Vorhand bei der Ordnung der Positionen gegeben wurde, eine gefährliche Klippe, weil unser Bilanzdenken allgemein viel zu stark von diesem Prinzip beherrscht ist. Man sieht, daß aus den angezogenen Ausführungen in Nr. 215 der K.Z., in denen auf der einen Seite neue, zum Wesen passende Formen verlangt werden, um dann doch die Ersichtlichmachung der wahrscheinlichen Fälligkeiten in der Bilanz zu fordern. Solches Verlangen ist wegen der großen mathematischen Komplikationen der Zuteilungspläne und der Teilung in Jahresgruppen schlechthin unmöglich, es geht im übrigen über den ureigentlichen Sinn einer Bilanzaufstellung in diesem Falle hinaus; es kann viel bequemer und richtiger durch eingehende statistische Angaben und die Bestimmungen in den Sparkontrakten bezw. Geschäftsplänen befriedigt werden. — Das gilt übrigens auch von der Forderung, daß ersichtlich gemacht werde, inwieweit die ausgeliehenen Hypotheken durch Lebensversicherungen gedeckt sind."

Auch beim Bilanzlesen der Bausparkassenbilanzen geht man nach den allgemeinen Grundsätzen der Bilanzkritik vor. Im vorigen Abschnitt wurde darauf hingewiesen, wie weit sich die formelle Bilanzkritik zu erstrecken hat. Nach der kritischen Betrachtung der aufeinanderfolgenden Posten und ihrer Würdigung im äußeren Gesamtaufbau der Bilanz geht man zur materiellen Bilanzkritik über, indem man die einzelnen Bilanzposten in ihren Beziehungen zueinander untersucht.

Vom Standpunkte des interessierten Bausparers — von dieser Seite soll hier eine Bilanzkritik erfolgen —, ergeben sich bei der materiellen Bilanzkritik drei große Fragenkomplexe. Sie betreffen:

1. Die Sicherheit des Zwecksparvermögens durch die Anlagewerte;
2. die Zusammensetzung und Höhe der Unkostenrechnung;
3. die Liquiditätsfrage.

Um diese drei Fragenkomplexe bilanzkritisch zu behandeln, ist es notwendig, jede einzelne Position einer Bilanz an Hand eines praktischen Beispiels zu untersuchen und ihre Beziehung zur Gegenseite zu würdigen. Dabei ist es nicht möglich, die obigen Fragen in der angegebenen Reihenfolge erschöpfend zu behandeln, weil beim „Durchgehen" einer Bausparkassenbilanz im Zusammenhang mit einzelnen Posten sehr wichtige Probleme auftauchen, auf die ich jedoch — dem Wesen dieser Arbeit entsprechend — bereits in besonderen Abschnitten eingegangen bin.

Zur Veranschaulichung einer Bausparkassenbilanz ist die von unserer größten Bausparkasse, der „Gemeinschaft der Freunde" Wüstenrot genommen worden[95]. Ihre vorliegende Jahresrechnung sparer A.G. Berlin und der D.B.S. Darmstadt vom gleichen Jahre beigefügt. vom Geschäftsjahr 1930 zeigt gegenüber den Bilanzen jüngerer Kassen einen auf Erfahrung gestützten, gut durchdachten Aufbau. Da die G.d.F. ihre Bilanzen von jeher publiziert hat, sind sie stets der Kritik der Oeffentlichkeit freigegeben worden. Eine Folge davon ist die leichtverständliche Postenbezeichnung und ein aufschlußreicher Geschäftsbericht. Die vorliegende G.d.F.-Bilanz soll unter kritischer Betrachtung zeigen, welche besonderen Eigenarten in ihr bezw. im Bausparwesen überhaupt ruhen. Dabei läßt sich folgendes feststellen:

Die Aktivseite weist unter I die „flüssigen Mittel" mit insgesamt 12,2 Millionen RM. aus. Diese Summe mag im ersten Augenblick recht hoch erscheinen. In diesem Posten äußert sich jedoch schon eine Eigentümlichkeit der Bausparkassenbilanzen. Die Zuteilungen werden ja bekanntlich nur innnerhalb größerer Zeitabschnitte vorgenommen; deshalb ist ein so großer Ausweis flüssiger Mittel kurz vor dem Zuteilungstermin gut möglich und auch zu rechtfertigen. Der Geschäftsbericht sagt über diesen Posten allerdings nur: „Von den flüssigen Mitteln in Höhe von RM. 12 286 394.52 sind rd. 1.5 Millionen als Depositen bei Banken, Genossenschaftsbanken, Sparkassen und Kommunen angelegt. Die Geldanlagestellen sind über ganz Deutschland verteilt." Diese Beträge sind wegen der Risikoverteilung kurzfristig an so vielen Stellen angelegt worden.

Eine weitere materielle Bilanzkritik in der Weise einer Untersuchung der einzelnen Posten in ihrer chronologischen Reihenfolge ist wie nach den allgemeinen bilanzkritischen Grundsätzen, so auch hier nicht möglich. Nach einer eingehenden, sachlichen Allgemeinbetrachtung lassen sich in der G.d.F.-Bilanz drei große spezifische Kontenkomplexe feststellen. Diese Komplexe stellen in ihren inneren Zusammenhängen das ganze Betriebsleben der Bausparkasse dar. Sie betreffen:

1. Das Finanzierungsvorhaben,
2. die Finanzierungstatsache,
3. den Bausparkassenbetrieb.

Zum ersten großen Kontenkomplex, der das Finanzierungsvorhaben der Bausparkasse darstellt, gehören die unter I auf der Passivseite der Bilanz aufgeführten Posten „Zuteilungen" mit insgesamt 21 Millionen RM. Dieser Betrag erfaßt die Gesamtsumme aller Sparverträge, die nach geschehenen Vertragsabschlüssen abgewickelt

[95] Als Anschauungsstoff sind ferner die Bilanzen der Deutschland Bau-

Bilanz zum 31. Dezember 1930.
Gemeinschaft der Freunde, Wüstenrot.

Aktiva.

I. Flüssige Mittel.		
1. Kasse, Reichsbank und Postscheck	52 749.01	
2. Giroguthaben bei Banken, Genossenschaftsbanken, Sparkassen	1 548 515.02	
3. Depositen bei Banken, Genossenschaftsbanken, Sparkassen und Kommunen	10 685 130.49	12 286 394.52
II. Rückfließende Mittel für spätere Zuteilungen:		
1. Hypotheken-Darlehen	69 928 198.19	
2. Zwischendarlehen	1 646 076.76	
3. Sonstige Darlehen	1 246 625.30	
4. Gartenstadt Pullach G.m.b.H.	478 679.63	
5. Grundstücke für Bausparer	16 229.50	73 315 809.38
III. Bewilligte Darlehen:		
1. Noch nicht beanspruchte Hypotheken-Darlehen aus Zuteilungen	13 494 017.20	
2. Noch nicht beanspruchte Zwischendarlehen	775 798.13	14 269 815.33
IV. Sonstige Finanzierungen:		
1. Beteiligungen		120 200.—
2. Garantieleistungen 809 971.45		
V. Betriebsanlagen:		
1. Grundstücke	100 000.—	
2. Gebäude	1 150 001.—	
3. Einrichtungen	6.—	1 250 007.—
VI. Betriebsdebitoren:		
1. Werbekostenbeiträge	136 643.42	
2. Bausparkasse der G.d.F. Salzburg	301 150.32	
3. Verschiedenes	49 519.04	487 312.78
		RM. 101 729 539.01

Passiva.

I. Zuteilungen:		
1. Zugeteilte, aber noch nicht beanspruchte Bausparsummen	20 275 579.96	
2. Bewilligte, aber noch nicht beanspruchte Zwischendarlehen	775 798.13	21 051 378.09
II. Sparguthaben der später zuzuteilenden Bausparer		75 071 817.44
III. Garantieleistungen	809 971.45	
IV. Stiftung für soziale Notfälle und Kinderreiche		246 424.41
V. Stammkapital		110 000.—
VI. Rücklagen:		
1. Vortrag aus 1929	4 294 405.34	
2. Zuweisung für 1930	607 377.42	4 901 782.76
VII. Betriebskreditoren:		
1. Guthaben von Vertretern	62 903.69	
2. Verschiedenes	285 232.62	348 136.31
	RM.	101 729 539.01

Aufwand- und Ertrags-Rechnung (G.d.F.).

Aufwendungen.	
1. Zinsen aus Sparguthaben	1 611 878.69
2. Allgemeine Verwaltungskosten	1 362 874.65
3. Werbekosten	1 081 432.60
4. Abschreibungen	144 655.63
5. Zuweisung an die Rücklagen	607 377.42
	4 808 218.99
Erträgnisse.	
1. Zinsen	3 719 152.19
2. Werbe- und Verwaltungskostenbeiträge abzüglich Provisionen an Vertreter	796 092.68
3. Ausgleichsbeträge	292 974.12
	4 808 218.99

werden sollen. Es ist dazu zu sagen, daß dieser Posten nur mit 6,8 Millionen für die Bausparkasse ein wirkliches Passivum ist, denn nur die lezte Summe ist von den zuteilungspflichtigen Bausparern in Form von Sparbeiträgen insgesamt angesammelt worden. Zu der durch diese beiden Posten entstehende Differenz von 14.2 Millionen Reichsmark gibt uns Posten III „Bewilligte Darlehen" auf der Aktivseite mit insgesamt 14.2 Millionen RM. Aufschluß. Dieser Betrag wird aus den Amortisationsleistungen früher Zugeteilter und aus den Sparleistungen wartender Bausparer ausgefüllt. Wir kommen also zu dem klaren Ergebnis, daß der genannte Betrag von 14.2 Millionen RM. für die Bilanz praktisch nur ein sogenanntes fiktives Passivum bedeutet, dem auf der Aktivseite unter III der Korrekturposten gegenübersteht. Das gesamte Finanzierungsvorhaben über 21 Millionen läßt sich nach bauspartechnischen Grundsätzen nicht in kurzer Zeit bewerkstelligen. Es vergehen vielmehr Jahre für die Abwicklung, da viele zugeteilte Bausparer ihre Zuteilungssumme (also ihre eigenen gesparten Gelder zuzüglich des ihnen bewilligten Darlehens) aus bautechnischen Gründen nicht sofort am Zuteilungstage abrufen können. Mahlberg äußert sich zu diesem Punkt wie folgt[96]: „Hier (gemeint ist die zeitlich auseinander gestreckte Finanzierungstätigkeit) liegt für die Finanzierungszwecke der Kasse eine bankmäßige Trägheitsreserve, die ihr bisher gestattet hat, nicht den ganzen zur Zuteilung gelangten Betrag von 21 Millionen RM. als Aktivum „Ziffer I flüssige Mittel" vorrätig zu halten und im Sinne der Zuteilung brachliegen zu lassen, sondern statt dessen um 8.8 Millionen RM. ihre Bausparer früher zuzuteilen, als es ohne die Reservekapazität möglich wäre. Es handelt sich dabei nicht um Mehrzuteilung, sondern um frühere Zuteilung, so daß hier nicht etwa Illiquidität vorliegt. Sollte sich die Reservekapazität abschwächen, so kann die im Interesse der Bausparer vorgenommene Beschleunigung durch eine entsprechende Verzögerung späterer Zuteilungen wieder ausgeglichen werden, wenn es nicht die Kasse vorzieht, Fremdgeld im offenen Markt zu beschaffen, für dessen Zinsmehrkosten geschäftsplanmäßig ausreichende Unkostenreserven angesammelt wurden bzw. dauernd angesammelt werden[97]. Es ist insofern keine Finanzierungs- bzw. Liquiditätsfrage, sondern eine Kosten-, d. h. Rentabilitätsfrage"[98].

Zum zweiten oben genannten „großen Kontenkomplex" gehören diejenigen Konten, die uns ein Gesamtbild aller bisher erfolgten Finanzierungen geben. Es sind die auf der Aktivseite der Bilanz unter II, III, IV aufgeführten Konten, die ihrer Bezeichnung gemäß alle bereits gewährten oder versprochenen Darlehen enthalten. Auch

[96] Kölnische Zeitung 1931 Nr. 381.

[97] Näheres darüber „Die Wohnung" April 1932, Astor, „Die Ausgabe von Schuldverschreibungen durch Bausparkassen."

[98] Siehe auch unter „Der Rechnungszins" Abschn. VIII, 1.

Position IV ist dazu zu rechnen, weil der unter IV aufgeführte Posten von RM. 120 200.— eine im Rahmen des Bausparkassengeschäftes zu rechtfertigende Beteiligung an der Tochterunternehmung in Oesterreich darstellt[99].

Der „wartende" Bausparer interessiert sich logischerweise am meisten für die bisher erfolgten Finanzierungen, die ihm die bisherige und zukünftige Finanzierungstätigkeit übermitteln. Die unter II als „Rückfließende Mittel für spätere Zahlungen" mit insgesamt über 73.3 Millionen RM. aufgeführten Posten stehen mit dem Passivposten II „Sparguthaben der später zuzuteilenden Bausparer" mit 75 Millionen RM. in nächster Beziehung. Es ist falsch anzunehmen, daß nun beim Vergleich der unter II auf der Aktivseite und II auf der Passivseite stehenden Beträge ein ungedecktes Passivum von 2,2 Millionen vorliegt. Für diese Rechnung sind die Aktiven von I, II und III mit zusammen 99,8 Millionen mit den Passiven von I und II mit zusammen 96 Millionen RM. in Beziehung zu setzen. Bei dieser Rechnung ergibt sich, daß kein ungedecktes Passivum, sondern eine Ueberdeckung der Schulden vorliegt, die etwa 3,5 Millionen RM. beträgt. Zum gleichen Ergebnis kann man auch kommen, wenn man von den unter IV, V und VI auf der Passivseite aufgeführten eigenen Mitteln mit 5,2 Millionen RM., die mit 1,7 Millionen investierten Betriebsanlagen in Abzug bringt.

Unter diesem Abschnitt ist noch der mit „Garantieleistungen" nominierte Betrag von 809 971,45 RM. zu nennen. Er ist ein durchlaufender Avalposten. Der Geschäftsbericht sagt u. a. dazu: „Durch Beteiligung haben wir maßgebenden Einfluß auf unser Tochterunternehmen in Oesterreich und auf die Bayrische Bausparkasse gemeinnützige G. m. b. H. München. Bei dieser haben wir eine Garantie übernommen für ein vom bayrischen Staat gegebenes Darlehen von 300 000.— RM. und gegenüber ihren Bausparern für deren Spareinlagen von rd. 500 000.— RM.; gegen einen etwaigen Verlust sind wir gesichert."

Als Gegenstück zum Finanzierungsgeschäft werden im dritten „großen Kontenkomplex" die Posten des eigentlichen Bausparkassenbetriebes zusammengefaßt. Sie sind auf der Passivseite durch die eigenen Mittel ausgedrückt, die ihren entgegengesetzten Ausdruck in den Aktiven V und VI, sowie in der bereits erwähnten Ueberdeckung von Passiven von 3,5 Millionen RM. finden. Das Stammkapital ist mit der geringen Summe von RM. 110 000.— ausgewiesen.

An dieser Stelle ist es von Bedeutung festzustellen, ob für eine Bausparkasse ein Eigenkapital — wenn es auch nur ein Einrichtungs- oder Ankurbelungskapital

[99] Das in Oesterreich von der GdF. betriebene Bauspargeschäft mußte wegen gesetzlicher Vorschriften zum 1. 1. 1930 von der deutschen Gesellschaft abgetrennt werden.

ist — erforderlich ist. In der Begründung zum Bausparkassengesetz führt der Gesetzgeber an, daß „immer neue Bausparkassen, denen jegliches Eigenkapital fehlt, entstehen, deren Geschäftsplan zwangsläufig zu einem Mißerfolg führen muß". Wenn der Gesetzgeber im Fehlen vom Eigenkapital der kollektiven Bausparkassen eine solche Gefahr sieht, die zum „Mißerfolg" des ganzen Geschäftsbetriebes einer Kasse führen muß, so hat er wahrscheinlich die Betriebseigentümlichkeit der Bausparkassen mit Kollektivprinzip nicht richtig erkannt. Letzteres geht auch schon aus der Tatsache hervor, daß der Gesetzgeber die Aufsicht über die Bausparkassen mit der über die Versicherungsgesellschaften gleichsetzt und somit seine Vorstellung von einer Bausparkasse durch einen Vergleich des Geschäftsbetriebes anderer Kredit- und Versicherungsinstitute mit einer Bausparkasse bekundet. Das Geschäft der gewöhnlichen Kredit- und Versicherungsinstitute besteht ja bekanntlich darin, daß sie in ihrer Geschäftstätigkeit den Kunden gegenüber Verpflichtungen übernehmen, wobei zur Sicherung einer etwa eintretenden Erfüllungspflicht ein entsprechendes Eigenkapital vorhanden sein muß. Die große Entwicklung der Bausparkassen in Deutschland hat gezeigt, daß sie bei ihrer bekannten Zinspolitik kein Eigenkapital benötigen. Sie arbeiten ja heute noch ohne fremde Gelder und verteilen nach ihren Geschäftsplänen auch nur solche Darlehen, deren Mittel von den Bausparern selbst aufgebracht worden sind. Unsere größte Bausparkasse, die G.d.F., hat auch ohne jegliches Eigenkapital angefangen und nach ihrem Vorbild haben sich fast alle anderen später entstandenen Bausparkassen gerichtet. In der fehlenden Notwendigkeit eines Eigenkapitals liegt zwar der Grund zu den vielen Neugründungen der letzten Jahre. Diesem Uebelstande hat das Gesetz aber einen Riegel vorgeschoben, indem es für Bausparkassen Unternehmungsformen vorschreibt, die nach bestehenden Rechtsvorschriften über ein Eigenkapital verfügen müssen. (A.-G., K.-G. a. A., G. m. b. H.). Es bestanden zwar schon vor dem Inkrafttreten des Gesetzes (1. 10. 1931) Bausparkassen mit der heute vorgeschriebenen Rechtsform. Es ist jedoch fetszustellen, daß das tatsächlich eingezahlte Gesellschaftskapital in diesen Bausparkassen in gar keinem Verhältnis zu ihrem Geschäftsumfang steht. Aus diesem Grunde hat ein verhältnismäßig geringes Eigenkapital auf die Sicherheit und Leistung einer Kasse keinen entscheidenden Einfluß. Wenn der Gesetzgeber also durch die obligatorische Rechtsform nur ein Entstehen neuer Kassen verhindert, so wird damit sicherlich nicht der Zweck einer aufsichtführenden Gesetzgebung erfüllt sein. Ist schon einmal eine Rechtsform vorgeschrieben, die ein Eigenkapital erfordert, dann sollte sich der Gesetzgeber nicht scheuen, auch eine angemessene Höhe desselben festzusetzen.

In vielen Kreisen wird heute das Fehlen des Eigenkapitals bei Bausparkassen als Grund der häufigen Zusammenbrüche in letzter Zeit betrachtet. Bei genauer Untersuchung hat man jedoch festgestellt, daß weder das fehlende Eigenkapital noch ein lückenhafter Geschäftsplan, sondern stets eine betrügerische Leitung der Grund des Zusammenbruches war[100]. Um derartige Mißstände zu beseitigen, sollte der Gesetzgeber von den verantwortlichen Leitern einer Kasse Sicherheiten verlangen, die den Bausparern als Gewähr für eine ordnungsmäßige Geschäftsführung dienen.

Vom Standpunkte der Sicherheit der Bausparkasse gegenüber ihren Mitgliedern aus betrachtet, haben die Reserven dieselbe Funktion im Bausparkassenbetrieb, wie das Eigenkapital. Die Quellen der Mittel für Reserven und Eigenkapital sind jedoch grundverschieden. Wir haben gesehen, daß bei den gesetzlich vorgeschriebenen Unternehmungsformen (Kapitalgesellschaften) die Gründer der Bausparkassen das notwendige Eigenkapital aufbringen müssen. Die Mittel für Reserven werden jedoch nach geschäftstechnischen Voraussetzungen immer dem entstandenen Betriebsgewinn entnommen. Es ist zuerst allgemein zu sagen, daß man bei der Betrachtung der Erfolgsrechnung bei einer kollektiven Bausparkasse von ganz anderen Gesichtspunkten ausgehen muß, als wenn man den Unternehmergewinn aller anderen Finanzinstitute beurteilen will. Der Gewinn einer Bausparkasse kann immer nur die Differenz zwischen den Einnahmen und Ausgaben sein. Diese Spanne kann von der Bausparkasse durch ihre Zinspolitik und die Verpflichtung der Bausparer zur Leistung von Unkostenbeiträgen willkürlich hoch oder niedrig gehalten werden. Tatsache ist und bleibt, daß die Mittel für einen entstehenden Betriebsgewinn immer von den Mitgliedern der Bausparkasse aufgebracht werden müssen. Wird der entstandene Gewinn am Jahresende den Bausparern anteilsmäßig gutgeschrieben, dann ist das als eine gerechte Verteilung anzusehen. Wird der Betriebsgewinn jedoch zur Legung von Reserven verwendet, dann sind diese Mittel den Bausparern, die sie aufgebracht haben, für alle Zeit verloren. Deshalb muß man den kollektiven Bausparkassen, die doch bei uns nichts anderes als Geldsammel- und Verteilungsstellen sind, jede Berechtigung zur Bildung von Reserven absprechen. Eine ordnungsmäßige Geschäftsführung kann ohne vorhandene Reserven und Eigenkapital geschehen, wenn letzteres auch nur den einen Vorteil für die Bausparer hat, daß in den Gründungsjahren sämtliche entstehende Unkosten aus ihm vorweggenommen werden können. Wegen der schon genannten grundsätzlichen Verschiedenheit in der finanziellen Konstruktion zwischen kollektiven Bausparkassen und

[100] S. Devaheimaffäre 1931.

anderen Finanzanstalten kann man sagen, daß Bausparkassen mit großem Gewinn und entsprechend hohen Reserven nicht etwa von einer guten, sondern von einer unbesonnenen, rücksichtslosen Leitung zeugen.

Die „Stiftung für soziale Notfälle und Kinderreiche" in der GdF.-Bilanz mit RM. 246 424.41 ist eine Unkosten-Spezialreserve und macht mit den Rücklagen von 4,9 Millionen zusammen ein Eigenkapital von 5 Millionen aus. Diese sogenannte Sicherheitsreserve macht bei der GdF.-Bilanz 7,2% der Hypothekendarlehen und 6,6% der Guthaben der später zuzuteilenden Bausparer aus.

Im allgemeinen besteht der dritte „große Kontenkomplex" aus Betriebsanlagen, Betriebsdebitoren- und Kreditoren. Er macht 1,4% der Bilanzsumme und 26% der eigenen Mittel aus.

Die Besprechung der Aufwand- und Ertragsrechnung der GdF.-Bilanz erübrigt sich an dieser Stelle, weil ihre symptomatischen Erscheinungen im besonderen Abschnitt VII, 4 „Kostenrechnung" behandelt werden.

Im Anschluß an die oben aufgestellten allgemeinen Grundsätze der Bilanzierung erscheint eine Untersuchung der Liquiditätsfrage bei Bausparkassenbilanzen zweckmäßig. Prinzipiell ist zu sagen, daß die Liquidität der beiden Vermögensteile einer Bausparkassenbilanz bankmäßigen Grundsätzen entsprechen muß. Das bedeutet, daß jede eingegangene Verpflichtung entsprechend ihrer etwa eintretenden Fälligkeit durch eine dementsprechend schnell flüssig zu machende Investierung gedeckt ist.

Nach dem Liquiditätsgrundsatz der „gleichwertigen Deckung" muß in erster Linie das Vermögen der Bausparer angelegt sein. Alle erfolgten Einzahlungen — sei es aus noch laufenden oder bereits gekündigten Verträgen — müssen in vollem Umfange durch die ausgeliehenen Darlehen und die noch nicht zur Verteilung gelangten vorhandenen Barmittel gedeckt sein. Bestehen etwa große Rückstände für Annuitätsleistungen, so sind diese nicht etwa in ihrem vollen Betrage als Deckungsgrundlage für eingezahlte Sparguthaben anzusehen, weil noch nicht mit Bestimmtheit zu sagen ist, daß die rückständigen Hypothekenabzahlungen ohne Wert- und Zeitverlust einzutreiben sind. Im Falle größerer Tilgungsrückstände ist es unbedingt notwendig, die fehlenden Deckungsmittel aus irgendwelchen vorhandenen Reserven ohne einen Verwaltungsüberschuß dem Zuteilungskonto zuzuführen, damit auch zu jeder Zeit die planmäßig vorgesehenen Zuteilungen erfolgen können. Selbstverständlich müssen die rückständigen Tilgungszahlungen mit der Zeit wieder beigetrieben werden, damit die im Reservekonto vorübergehend entstandene Lücke wieder ausgefüllt werden kann. Dabei ist es oft nicht zu vermeiden, daß die Bausparkasse das beliehene Haus selbst übernimmt, um sich vor weiterem Verlust zu schützen.

Wie in der Besprechung der GdF.-Bilanz bereits hervorgehoben wurde, werden zwischen den einzelnen Zuteilungsterminen und auch zwischen der Zuteilung und der Auszahlung der Bauspardarlehen bedeutende Mittel angesammelt, die in der Vermögensaufstellung als entsprechende Aktiva und Passiva zu finden sind. Von der Bausparkasse ist selbstverständlich eine Deckung dieser Posten in kurzfristig kündbaren Geldmitteln zu verlangen.

Aus der Materie unseres Bausparwesens heraus ergibt sich noch eine besondere Bilanzierungsart, welche die künftigen Zuteilungsaussichten der wartenden Bausparer ersichtlich machen soll. Man nennt sie die „bauspartechnische Bilanz". Während wir im vorigen Abschnitt bei der Analyse der Bausparkassen-Vermögensbilanz ihre Liquidität und das Gesamtbild der geschehenen Finanzierungstätigkeit der Bausparkasse erkannt haben, soll die bauspartechnische Bilanz allen wartenden Bausparern die Aussichten auf zukünftige Zuteilungsmöglichkeiten übermitteln. Den auf Zuteilung wartenden Bausparer interessiert nämlich der letzte Punkt mehr als die anderen Ergebnisse der Vermögensbilanz. Aus dem gleichen Grunde ist auch die bauspartechnische Bilanz für die Werbung, also für die Entwicklung der Kasse von ausschlaggebender Bedeutung. Der Gedanke der praktischen Auswirkung der bauspartechnischen Bilanz ist dabei folgender: Bei einer dem Umfang des Bausparkassenbetriebs angepaßten Buchhaltung lassen sich mittels der abgeschlossenen Bauspar- und Darlehnsverträge die Mindesteinnahmen der Kasse feststellen, die sie in der nächsten Zeit haben wird (dabei spielt es keine Rolle, was für ein „System" die Kasse hat, oder ob sie einen steten Neuzugang an Bausparern haben wird). Mittels dieses Darlehenergebnisses läßt sich die sogenannte Mindestchance berechnen, d. h. die Bausparkasse kann eine genaue Berechnung darüber anstellen, wieviele Bausparer in der kommenden Vertragszeit zur Zuteilung gelangen können. Als weiteres Ergebnis kann man dieser Berechnung entnehmen, wie groß die kürzeste, mittlere und die längste Wartezeit ist. v. Waldheim geht in seinen Ausführungen über die Auswertungsmöglichkeiten der bauspartechnischen Bilanz noch weiter, indem er sagt[101]: „Beim offenen System kann diese Angabe (Wartezeit) noch verbessert werden, indem einmal der durchschnittliche Jahreszugang, sodann der letzte Jahreszugang und endlich der fernere, mittlere Jahreszugang, vermehrt oder vermindert um den aus den Jahreszugängen hervorgehenden Wachstums-(Minderungs-)Koeffizienten, zugrunde gelegt wird. Auf diese Weise kann man der äußersten Angabe über die Wartezeiten noch weitere Berechnungen gegenüberstellen, die sich der Wirklichkeit

[101] v. Waldheim, a. a. O. S. 26.

nähern." Dem sei hinzugefügt, daß die v. Waldheim gemeinten Auswertungsmöglichkeiten nur bei einer bausparmathematisch einwandfrei aufgebauten Kasse verwirklicht werden können.

Vom betriebspolitischen Standpunkt aus kann man weiterhin aus der bauspartechnischen Bilanz sehr wertvolle Schlüsse ziehen. So kann man aus ihr z. B. die wesentlichsten Richtlinien zur Werbepolitik und Zinspolitik entnehmen[102]. Es lassen sich außerdem genaue Berechnungen über die im kommenden Geschäftsjahre benötigten Werbe- und Verwaltungskosten aufstellen, die dann ihre anteilmäßige Höhe an den tarifmäßigen Ein- und Abzahlungen ergeben.

Aus der oben angeführten Auswertungsmöglichkeit der bauspartechnischen Bilanz ergeben sich für die Bausparkassenleitung wichtige Schlüsse. Sie kann den gesamten Werbe- und Verwaltungsbetrieb nach planwirtschaftlichen Grundsätzen einrichten. Es ist deshalb nur zu wünschen, daß alle Bausparkassen sich die Anwendung einer bauspartechnischen Bilanz zu eigen machen und ihre Aufstellung mindestens alljährlich vornehmen.

[102] S. auch bes. Abschnitt Rechnungszins VIII, 1.

Bilanz der Deutschen Bauspar-Aktiengesellschaft für Stadt und Land zu Berlin per 31. Dezember 1930.

Aktiva.

I.	Kassen- und Postscheckbestand		10 027.65
II.	Grundbesitz		192 385.99
III.	Hypotheken und Grundschulden		857 900.—
IV.	Beteiligungen und Wertpapiere		214 390.95
V.	Guthaben bei Bankhäusern		194 516.18
VI.	Debitoren		959 387.28
VII.	Bauspardarlehen		
	Nominalwert der am 31. Dezember 1930 ausstehenden Annuitäten		
	fällig in 1931	675 479.19	
	1932	644 464.40	
	1933	643 739.40	
	1934	643 514.40	
	1935	639 417.71	
	1936	632 849.40	
	1937	602 779.20	
	1938	484 874.25	
	1939	292 267.96	
	1940	150 602.86	
	1941	86 065.50	
	1942	40 988.—	
	1943	26 477.—	
	1944	16 178.—	
	1945	12 608.—	
	1946	8 848.—	
	1947	5 028.—	
	1948	3 528.—	
	1949	3 528.—	
	1950	3 528.—	
	1951	1 540.—	
	insgesamt	5 818 305.27	
	Gegenwartswert	4 385 751.60	
	Teilweise ausgezahlte Bauspardarlehen und sonstige Forderungen an Bausparer	58 667.11	4 444 418.71
VIII.	Inventar		70 000.—
IX.	Ueberschuß der Passiva		2 923.59
			6 945 950.35

Passiva.

I.	Aktienkapital (voll eingezahlt)	1 000 000.—
II.	Kapitalreservefonds	400 000.—
III.	Einlagen der Bausparer	4 454 089.43
IV.	Kreditoren	264 169.27
V.	Lombarddarlehen	767 691.65
VI.	Sonstige geschäftsplanmäßige Reserven	60 000.—
		6 945 950.35

Gewinn- und Verlustrechnung.

Einnahmen:

I.	Vortrag des Ueberschusses aus dem Vorjahre		2 408.—
II.	Entnahme der Rückstellungsreserve		300 000.—
III.	Auf das Rechnungsjahr entfallender Zuschlag aus Bauspardarlehen		345 405.54
IV.	Zinsen		9 005.13
V.	Aus Aufwertung		76 585.—
VI.	Sonstige Einnahmen:		
	a) aus dem Bausparergeschäft	15 015.71	
	b) „ der Abwicklung der Rückversicherung	8 957.52	23 973.23
VII.	Mehrausgaben		2 923.59
			760 300.49

Ausgaben:

I.	Kosten der Außenorganisation einschl. Provisionen an die Vertreter	188 489.88
II.	Allgemeine Verwaltungskosten	201 051.98
III.	Für den Hinterbliebenenschutz der Sparer und Darlehensschuldner	82 124.64
IV.	Steuern	5 381.16
V.	Abschreibungen und Kursverluste	238 316.87
VI.	Reserveergänzung	44 935.96
	RM.	760 300.49

Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft, eingetr. G. m. b. H.
Darmstadt.
Bilanz zu 31. Dezember 1930.

Vermögen:		
1. Geschäftsanteile		
rückständige Einzahlungen		174 421.70
2. Hypotheken-Darlehen		
Stand am 1. 1. 1930	16 793 122.72	
Zugang 1930	9 397 315.—	26 190 437.72
3. Grundbesitz		
Stand am 1. 1. 1930	242 000.—	
Abgang 1930	589.—	
	241 411.—	
Abschreibung	5 411.—	236 000.—
4. Betriebseinrichtung		
Stand am 1. 1. 1930	45 000.—	
Zugang 1930	17 571.91	
	62 571.91	
Abschreibung	12 571.91	50 000.—
5. Materialbestand		34 219.50
6. Guthaben in laufender Rechnung		119 450.04
7. Kassenbestände		
Kasse	2 261.44	
Postscheck	196 310.15	
Bank	1 174 858.30	1 373 429.89
		28 177 958.85

Gewinn- und Verlustrechnung.

Ausgaben:		
Allgemeine Unkosten		159 736.54
Steuern		21 529.24
Gehälter		260 742.46
Hausverwaltung		
Heinrichstraße	10 113.79	
Friedrichstraße	1 415.51	8 698.28
Abschreibungen		
auf eigene Grundstücke	5 411.—	
„ Betriebseinrichtung	12 571.91	17 982.91
	RM.	468 689.91

Schulden:		
1. Geschäftsanteile		
der verbleibenden Mitglieder	650 780.—	
„ ausgeschiedenen „	59 071.20	709 851.20
2. Forderungen der Bausparer		
a) für Spareinlagen		
Stand am 1. 1. 1930	13 865 881.51	
Zugang 1930	8 705 037.64	
	22 270 919.15	
Abgang 1930	3 559 077.48	19 011 841.67
b) für Tilgungserlaß aus Ausgleichsabgabe		
Stand am 1. 1. 1930	227 338.—	
Zugang 1930	885 065.—	
	1 112 403.—	
nicht verbrauchte Verwaltungskosten		
Stand am 1. 1. 1930	471 710.86	
Zugang 1930	429 302.50	2 013 416.36
3. Tilgung ausgeliehener Hypotheken		
Stand am 1. 1. 1930	2 315 672.13	
Zugang 1930	2 255 192.98	4 570 865.11
4. Noch nicht in Anspruch genommene Hypothekendarlehen	1 521 313.21	
plus Verwaltungskostenbeitrag	152 186.79	1 673 500.—
5. Lasten auf eigenem Grundbesitz		18 732.—
6. Schulden in laufender Rechnung		117 752.51
7. Rücklage		
Stand am 1. 1. 1930	48 650.—	
Zugang 1930	13 350.—	62 000.—
	RM.	28 177 958.85

Einnahmen:	
Erlös aus Eintrittsgeld	26 094.—
Erlös aus Zinsen	94 331.54
Erlös aus Skontoabzügen und Umschreibegebühren	194 072.57
Einnahmen aus Verwaltungskostenbeitrag	154 191.32
RM.	468 689.43

VIII. Die Politik der Bausparkassen.

1. Der Rechnungszins.

Entstehung des Zinses.

Das Entstehen des Rechnungszinses im deutschen Bausparkassenwesen geht auf dieselben Ursachen zurück, die wir bei der Untersuchung des amerikanischen Bausparwesens festgestellt haben. Bei der Darlegung der amerikanischen Bausparkassenverhältnisse haben wir gesehen, daß die bei der Versteigerung der Darlehen entstehende Differenz zwischen dem nominellen Darlehensbetrage und der auszuzahlenden Summe des Darlehens nichts anderes, als einen versteckten Zins darstellte. Bei der wissenschaftlichen Untersuchung der Verhältnisse in unserem heutigen Bausparwesen kann man feststellen, daß immer an der Stelle ein Zins entsteht, wo ein Schuldner insgesamt mehr bezahlt, als er in Wirklichkeit durch das Darlehen erhalten hat. Die Beleuchtung dieser Tatsache, die von vielen Bausparkritikern geradezu zum Problem erhoben worden ist, macht einen bedeutenden Teil der heutigen Bausparliteratur aus. Der Kernpunkt in der Behandlung der Zinsfrage im Bausparwesen ist die Feststellung, ob ein früh eingezahlter Betrag arithmetisch mehr wert ist, als ein später eingezahlter Betrag. Die Anhänger des zinslosen Systems behaupten hartnäckig, daß die Höherbewertung einer erst in Zukunft fälligen Zahlung auf einer „kapitalistischen Einstellung" beruhe, für die im Bausparwesen kein Platz vorhanden ist. Beckerath sagt treffend dazu[103]: „Aber was hat die Höhe des Zinses mit „Kapitalismus" zu tun? Im sozialistischen Rußland besteht seit Jahren ein sehr hoher Zins, auch bei den Staatsbanken; in kapitalistischen Ländern aber ist schon oft der Zins besonders für kurzfristiges Geld auf die mit dem Leihgeschäft verbundenen Verwaltungskosten gesunken, ohne daß das Wirtschaftssystem dadurch irgendeine Aenderung erfuhr."

Zweifellos ist es möglich, daß der Zinsfuß für langfristige Darlehen sich ganz beträchtlich dem Nullpunkte nähern kann. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn es viele Einkommenseigner für vorteilhaft halten, nicht sofort, sondern in unabsehbarer späterer Zeit über ihr Geld zu verfügen, und auf der anderen Seite nur wenig Darlehensinteressenten zu finden sind. Diesen Zustand des flüssigen Kapitalmarktes hatten wir bei uns vor dem Kriege und seine Auswirkung kam in dem äußerst niedrigen Hypothekenzinsfuß zum Ausdruck.

Nehmen wir aber im Gegensatz zu diesem Beispiel an, daß es sehr vorteilhaft ist, möglichst schnell über flüssige Mittel zu ver-

---

[103] v. Beckerath, „Der Zins bei Bausparkassen", Die Wohnung 1930, Seite 206.

fügen — wie es augenblicklich in Deutschland der Fall ist — dann kann zweifelsohne derjenige eine Vergütung beanspruchen, der erst später fällig werdende Beträge früher oder sofort zur Verfügung stellt.

Die vielleicht schon längst gehegte Erkenntnis der zinslos arbeitenden Bausparkassen, daß gegenwärtige Zahlungen einen höheren Wert haben als zukünftige, wird durch ihre jetzige Geschäftspraxis immer mehr klargelegt. Wenn sich die zinslosen Kassen bisher geschickt der Logik von Argumenten entzogen haben, so ist es erfreulicherweise heute nicht mehr möglich, daß sie sich auch der Logik von Tatsachen entziehen. Es mehren sich in der Praxis die Fälle, daß Darlehensschuldner durch besondere Umstände in der Lage sind, außer ihren vertraglichen Annuitäten noch größere Tilgungsleistungen vorzunehmen. Ein solcher Bausparer wird aber niemals seine Schuld früher als vertraglich festgelegt tilgen, wenn die Kasse ihm nicht für seine außervertraglich früher geleistete Tilgung eine angemessene Vergütung gibt. Leistet die Kasse keine Vergütung, dann wird der Bausparer auch nicht früher amortisieren; entschließt sich die Kasse jedoch bei Vorausleistungen für einen Diskont, dann hat sie ihre strengsten Prinzipien durchbrochen. Die Kasse ist sich doch klar darüber, daß die Bemessung einer Vergütung für eine Vorauszahlung nichts anderes als ein Zinsproblem darstellt. Ich will es Sache der Bausparkasse sein lassen, sich aus ihrem Dilemma zu befreien. Entweder vergütet sie einen Diskont und verstößt gegen ihr undurchdachtes Prinzip, oder sie schlägt Vorauszahlungen aus und benachteiligt bewußt die anderen wartenden Bausparer!

Wir kommen somit bei der Betrachtung über die Anwendung eines Rechnungszinses im Bausparkassenwesen zu dem Ergebnis, daß eine gerechte Vergütung für freiwillige Tilgungsvorausleistungen ein ebenso wichtiges Zinsproblem ist, wie die zu leistende Entschädigung früh zugeteilter Bausparer an die noch Wartenden. Trotzdem beide Zinsprobleme im innerlichen Zusammenhang stehen, kann man das erste Problem nur mit der Lösung des zweiten klären. Mit anderen Worten: Wie hoch darf die Vergütung für vorzeitige Schuldentilgung sein, die wartende Bausparer dem freiwillig schneller amortisierenden Bausparer geben? Die einfachste Antwort ist die, daß der Wartende die Vergütung an den früher Leistenden an der Dringlichkeit des Bedürfnisses nach einem Darlehen bemißt. Die einzelnen Bausparer stehen nun aber nicht im direkten Geldaustausch zueinander, sondern die Bausparkasse tritt zwischen sie als Vermittlungsinstitut. Mithin läßt sich der eigenartige Vorgang feststellen, daß der dem früher tilgenden Bausparer gewährte Diskont von dem wartenden und dann zur Zuteilung gelangenden Bausparer in Form von Darlehenszinsen getragen wird.

Wie wirkt sich ein hoher und niedriger Zins aus?

Um die Auswirkungen eines Rechnungszinses beim Bausparen genau zu erkennen, braucht man nur eine Amortisationstabelle aufzustellen. Erst beim Vergleich der verschiedenen Zinsfüße und der von ihnen bedingten Höhe der Amortisationsquote kann man einen genauen Ueberblick über die mögliche Anwendung eines Rechnungszinses gewinnen. Aus nachstehender Amortisationstabelle[104] kann man z. B. ersehen, daß bei der Tilgung eines Darlehens von 10 000.— in 12 Jahren bei einem Zinsfuß von 5% p. a. RM. 92.— monatlich zu leisten sind; das gleiche Darlehen in gleicher Zeit mit 7prozentiger Tilgung erfordert eine Monatsleistung von 102.—. Es wirkt überraschend, daß die Differenz der Zinsfüße um 2% sich auf die Tilgungs-

Monatliche Zahlungen, durch welche ein Darlehen von RM. 10 000.— verzinst und getilgt wird, für verschiedene Zinsfüße und Tilgungsdauern.

Zinsfuß in % p. a.

Jahre	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Jahre
3	295	299	303	308	312	316	321	325	329	3
6	156	161	165	169	174	179	183	188	192	6
9	110	115	119	124	129	134	139	143	148	9
12	87	92	97	102	107	112	117	122	128	12
15	74	79	84	89	94	99	105	110	116	15

quote so gering auswirkt, also keine bedeutende Mehrbelastung für den Bausparer darstellt. Den größeren Vorteil in betriebspolitischer Hinsicht hat in diesem Falle die Bausparkasse, indem ihre Leistungsfähigkeit bedeutend gesteigert wird. Wenn nämlich in obigem Beispiele die Kasse ihren Schuldnern 5% Debetzinsen berechnet, dann wird sie für Spareinlagen den Habenzinsfuß kaum über 4% bemessen können. Rechnet die Kasse jedoch im zweiten Falle 7% Debetzinsen, so wird sie bei sparsamster Betriebsverwaltung ihren Einlegern 6% Zinsen vergüten können. Durch diese Maßnahme wäre die Kasse imstande, in wirksamste Konkurrenz mit anderen Geldinstituten zu treten. Die Spargelder des öffentlichen Kapitalmarktes würden berechtigt auch den Bausparkassen zufließen. Aus dieser Zinsmanipulation ergeben sich für den Bausparer folgende Vorteile:

1. Die Bausparkassen greifen in den öffentlichen Kapitalmarkt ein, indem sie auch Sparer anlocken, die keine Bausparinteressenten

[104] v. Beckerath, Vorteile und Nachteile durch hohen Zins. Die Wohnung 1930, S. 207.

sind, sondern nur ihre Spargelder sicher und günstig anlegen wollen. Hier würden auch die Hypothekenbanken erhebliche Konkurrenz erfahren, indem ein Kreis „gewöhnlicher" Sparer, anstatt Hypothekenpfandbriefe zu erwerben, die Spargelder zur Bausparkasse bringen würde. Auf diese Weise können einzig und allein die flüssigen Mittel der Bausparkasse auf eine hinreichende Höhe gebracht werden, so daß sich unsere Verhältnisse im Bausparwesen denen der amerikanischen Bausparkassen anpassen. Als Endergebnis wird dann eine starke Reduzierung der Wartezeit, wenn nicht sogar eine völlige Beseitigung zu erwarten sein.

2. Ein zweiter wesentlicher Vorteil liegt darin, daß alle Sparer, die nicht sofort, sondern erst später ein Haus bauen wollen, ihre Spargelder sofort zur Bausparkasse bringen und nicht erst Spargelder bei anderen Geldinstituten ansammeln. Die Grenze zwischen diesen und den unter 1. genannten nicht direkt „bausparinteressierten" Einlegern wird allerdings nicht scharf zu ziehen sein. Die Anzahl dieser Sparer wird immerhin beträchtlich sein, weil es viele Personen gibt, die erst später bauen wollen oder die Abfindung der Kinder sicherstellen wollen.
3. Als weiterer Vorteil bei der Anwendung eines hohen Rechnungszinses ist der geschäftstechnische Umstand anzusehen, daß die Kasse bereits die Summen zuteilt, die sie etwa aus den Einnahmen der nächsten vier Wochen erwartet. Hierdurch erreicht die Kasse, daß sie keine zwischenzeitlichen Einlagen bei anderen hochverzinsenden Geldinstituten zu machen braucht, sondern ihre flüssigen Gelder sofort an die wartenden Bausparer abgeben kann. In dem ungünstigsten Falle, daß die erwarteten Gelder nicht vollzählig eingehen, wird es für die Kasse recht schwer sein, sich gegen ihre Hypothekensicherungen vorübergehend die fehlenden Mittel bei anderen Geldinstituten zu verschaffen.
4. Weiterhin ist zugunsten des Bausparers zu berücksichtigen, daß er bei einem hohen Zinsfuß durch seine Sparleistungen schnell zu einem hohen Guthaben gelangt, falls er noch kein Darlehen erhalten hat. Jetzt kann die Möglichkeit eintreten, daß der Bausparer bei einem Sparguthaben von etwa 50% oder mehr seines Bausparvertrages zur Zuteilung gelangt. In diesem Falle müßte er die hohe Verzinsung des Darlehens und außerdem noch eine monatliche Tilgungsquote leisten. Ist seine Sparkraft jedoch durch die vorhergehenden Sparjahre zu sehr in Anspruch genommen worden, dann besteht für ihn die Möglichkeit, seine hoch zu verzinsende und gleichzeitig zu amortisierende Amortisationshypothek der Bausparkasse durch eine Kündigungshypothek von einem anderen Realkreditinstitut abzulösen. Die Bausparkasse hat in diesem Falle ihre Aufgabe voll und ganz erfüllt, indem sie dem Bausparer durch die Möglichkeit einer sehr hohen Beleihung zu

einem Eigenheim verholfen hat. Den letzteren Vorteil haben in diesem Falle wiederum die wartenden Bausparer, weil der öffentliche Kapitalmarkt des Realkredites das Bausparkassenkapital ersetzt.

Daß unsere heutigen Bausparkassen zum Teil immer noch zu einem anormal niedrigen Zinsfuß neigen, liegt einmal an der psychologischen Einstellung unserer Bausparer gegen hohe Zinsen. Die Prominenz in unserer Bausparliteratur hat längst eindeutig bewiesen, daß ein hoher Zins die meisten Bausparer vielmehr entlastet als belastet.

Es wurde bereits erwähnt, daß man im deutschen Bausparwesen meist von falschen Grundsätzen ausgeht. Jede Bausparkasse will die andere an „Billigkeit" ihrer Darlehen übertreffen. Aus sozialethischen Gründen wird stets hervorgehoben, dem kleinen Manne zu helfen und den Todfeind „Zins" an die Wand zu drücken. Die Fachwissenschaftler unbezweifelter Autorität haben längst erkannt, daß man die Lösung der Zinsfrage einzig und allein auf arithmetischem Wege und nicht durch allgemeine Betrachtungen lösen kann. Zur Erklärung lasse ich eine Berechnung folgen, die in der Theorie und Praxis des Bausparkassenwesens bedeutungsvoll geworden ist und bereits auf die Gestaltung von Geschäftsplänen befruchtend gewirkt hat[105]. „Angenommen, eine Kasse arbeitet vollkommen zinslos und nimmt nicht einmal Verwaltungskosten-Aufschläge, Der monatliche Sparbeitrag bei dieser Kasse möge für einen Bausparvertrag von 10 000.— RM. 30.— betragen, der monatliche Tilgungsbeitrag 70.—. Nach 100 Monaten, also nach etwas mehr als 8 Jahren möge die Zuteilung stattfinden. Dann hat der Bausparer insgesamt 3000.— eingezahlt, so daß das Darlehen 7000.— beträgt. Dieses Darlehen wäre in 100 Monaten zu tilgen, wenn die Kasse auf Zins verzichtet. Nun wollen wir einmal annehmen, daß die Kasse einen hohen Zins berechnet, und zwar 1¼% monatlich, das wären, Zinseszins berücksichtigt, rd. 16% jährlich. Der Zins soll für die Spareinlagen, sowohl wie für die jeweilige Restschuld gelten. Das Sparguthaben würde dann am Ende des 100. Monats nicht 3000.— betragen, sondern RM. 5986.—. Das Darlehen wäre entsprechend gleich 10 000.— weniger 5986.— gleich 4014.—. Wenn nun die Kasse dem Schuldner einen Zins von 1¼% monatlich berechnet, so ist für dieses Darlehen ebenso wie vorhin eine monatliche Abzahlung von RM. 70.— 100 Monate lang zu leisten. Man kommt also zu dem vielleicht unerwarteten Ergebnis, daß es für den Sparer in diesem Falle ganz gleichgültig ist, ob seine Bausparkasse ohne Zins rechnet, oder ob sie für die Spareinlagen und für das Darlehen 1¼% monatlichen Zins berechnet."

---

[105] Heim und Scholle, 1929, Heft 9, „Zinsrechnung im Bausparwesen".

Die Ungerechtigkeit gegenüber dem Wartenden bei zinslosen oder mit niedrigem Zins rechnenden Kassen, kann dadurch herabgemindert werden, daß den zugeteilten Bausparern entsprechend hohe Debetzinsen berechnet werden, die auch in Form von sogen. Ausgleichsbeträgen bekannt sind. Das Ziel dieser Maßnahme wird dann sein, daß die zuerst zugeteilten Bausparer sich nicht besser stellen, als wenn sie auf dem freien Geldmarkte ein Darlehen aufgenommen hätten. Die erhöhten Zinsen oder Ausgleichsbeträge stellen in diesem Falle eine Leistung dar, die von den Schuldnern zugunsten der Wartenden bewirkt und dem Sparkonto derselben gutgeschrieben wird. Die Wartenden nehmen in diesem Falle also an den Vorteilen teil, die der Zugeteilte einzig und allein dem Opfer der Wartenden verdankt.

Es ist bereits erwähnt worden, daß die „zinslosen" oder mit sehr niedrigem Zins arbeitenden Bausparkassen den Vorteil der früher zugeteilten Bausparer dadurch herabzumindern versuchen, daß diese Bausparer Ausgleichsbeträge durch die sogen. Sparhilfe leisten müssen. Die eben genannten Kassen erhalten ihre Mittel nur durch die von den Bausparern vertraglich zu leistenden Sparbeiträge und durch die Tilgungsquoten. Die einzige Möglichkeit, noch weitere Gelder hereinzubekommen, besteht für diese Kasse darin, daß sie ihre Darlehensschuldner zur vorzeitigen Tilgung veranlassen. Da die zinslosen Kassen wegen ihrer prinzipiellen Einstellung gegen jede Zinsberechnung auch keinen Diskont für vorzeitige Tilgung bieten können, versuchen sie auf andere Art und Weise ihren Schuldnern einen Vorteil für frühe Tilgung zu bieten. Diesen Vorteil kleiden die Kassen in den Namen „Sparhilfe" ein. Diese Sparhilfe bedeutet für die Bausparer eine Auferlegung von zusätzlichen Zahlungen, welche die Sparer bei einigen Kassen während der Tilgungszeit, bei anderen erst nach der Tilgungszeit leisten müssen. Die Zahlungen werden wiederum nicht verzinst, der Bausparer erhält sie jedoch nach Ablauf einer vereinbarten Zeit zurück.

An folgendem Beispiel soll das Verfahren der Sparhilfe klar gemacht werden: Das entgegengenommene Darlehen des Bausparers soll RM. 12 000.— betragen. Bei einer monatlichen Amortisationsleistung von RM. 60.— wird das Darlehen in 200 Monaten getilgt sein. Damit nun die Kasse ihrem Schuldner einen Anreiz zur vorzeitigen Amortisation geben kann, verpflichtet sie den Schuldner, nach der völligen Tilgung des Darlehens noch weiterhin 200 Monate lang RM. 50.— als Spardienst zu leisten. Der Sparer wird mithin nach insgesamt 400 Monaten ein Guthaben von RM. 10 000.— zurückerhalten. Die Quintessenz dieses Verfahrens liegt darin, daß der Sparer für jeden Monat vorzeitiger Amortisation einen Monat weniger Spardienst zu leisten hat. Wie schon gesagt, wird das Verfahren der Sparhilfe bei den einzelnen zinslosen Bausparkassen verschieden an-

gewandt, indem die Leistungen zur Sparhilfe relativ verschieden hoch bemessen werden.

Es bleibt aber die Frage, ob sich die einzelnen Schuldner bei der Höhe der Sparhilfe bewogen fühlen, einen verfrühten Amortisationsdienst zu leisten, der den wartenden Sparern zugute kommen soll. In der Bemessung der Höhe des Spardienstes liegt die Schwierigkeit dieses Problems. Man kann zwar theoretisch die Höhe des Spardienstes derart bemessen, daß der Darlehensschuldner einen finanziellen Vorteil in einer verfrühten Tilgungsleistung hat. In einem solchen Falle würde der Schuldner immer amortisieren und seine überflüssigen Mittel nicht etwa an anderer Stelle hochverzinslich anlegen. Im letzteren Falle ergibt dann aber die Rechnung, daß das ganze Verfahren des Spardienstes eine Utopie ist, weil man an Stelle eines solchen komplizierten Verfahrens einfach ein Bausparsystem mit normal hohem Rechnungszins von etwa 7—8% setzen kann.

Einen gerechten Ausgleich zwischen dem Wartenden und dem früh Zugeteilten könnte man auch durch eine Gewinnbeteiligung erzielen. Letztere ist so gedacht, daß die länger Wartenden einen Teil der hohen Darlehenszinsen erhalten, die von den früh zugeteilten Schuldnern eingehen. Beckerath[106] erwägt diesen Gedanken bereits und macht einen praktischen Vorschlag: Er geht von der Voraussetzung aus, daß dem Schuldner monatlich $^{12}/_{12}$% Zinsen berechnet werden. Hiervon soll die Kasse etwa $^{7}/_{12}$% für Verwaltungskosten erhalten. Die restlichen $^{10}/_{12}$% sollen dem wartenden Sparer gutgeschrieben werden, und zwar $^{7}/_{12}$% für Zins und $^{3}/_{12}$% als Gewinnanteil. Diese Gutschrift soll einen angemessenen Ausgleich darstellen. Beckerath sagt zum Schluß: „Bei konsequenter Durchführung des Verfahrens wird keiner unter den Wartenden sein, der nicht durch die Bausparkasse ganz erheblich früher zu seiner Bausparsumme gekommen wäre, als wenn er für sich selbst gespart hätte. Ferner wird keiner unter den Wartenden einen zur Zuteilung Gelangten sehr zu beneiden brauchen, denn in dessen Zins ist eine hohe Entschädigung an die Wartenden einkalkuliert, so daß wahrscheinlich sehr viele der Wartenden nicht bereit oder in der Lage sein werden, selbst den Zins zu zahlen, den sie vergütet bekommen.

Die Gedanken sämtlicher Bauspartheoretiker gehen bekanntlich dahin, die von vielen Seiten verlangte Gerechtigkeit in das Bausparwesen zu bringen. Diese Gerechtigkeit soll nach meiner Meinung aber ein Grundprinzip sein, und zwar insofern, daß der zuletzt zugeteilte Bausparer sich in keiner Beziehung finanziell schlechter stellen soll, als wenn er früh zugeteilt worden wäre oder „individuell" gespart hätte.

---

[106] Beckerath, „Wettsparen oder Zinsvergütung", Die Wohnung 1930, Seite 10.

Bei der Tatsache, daß etwa die Hälfte der deutschen Bausparer „zinslosen" Bausparkassen angehört, erscheint es seltsam, daß in unserer heutigen materiell eingestellten Zeit so viele Bausparer sich verpflichtet haben, voneinander keine Zinsen zu verlangen. Diese Tatsache wirkt allerdings verständlich, wenn diese „idealgesinnten" Bausparer nach eigener Angabe in der Nichtberechnung von Zinsen eine moralisch stärkende Bedeutung sehen. Ob die Hoffnung dieser Bausparer, daß nämlich durch die moralische Kraft der zinsverwerfenden Bausparbewegung eine günstige wirtschaftliche Beeinflussung erfolgt, in Erfüllung geht, mag mehr als dahingestellt bleiben. Der Zirkel von Zeitschriftenliteratur dieser Kreise zeigt wenig wirtschaftspolitische Einsicht, wenn er den Zins einfach unter den Begriff des arbeitslosen oder gar ausbeuterischen Einkommens stellt. Mit „Zins" kann man bei der Unkostenrechnung im Bausparwesen eben sehr viele Arten von Zahlungen bezeichnen, denen niemals eine volkswirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Rechtmäßigkeit fehlt.

Block nennt die zinslosen Bausparkassen „enfants terribles" der deutschen Bausparerfamilien, weil sie auf die kapitalistische, zinsrechnende Wirtschaftsordnung Sturm laufen. Zweifellos ist es möglich, innerhalb eines geschlossenen Unternehmungskreises keine Haben- und keine Sollzinsen zu rechnen. Das Zweite ist dann eine selbstverständliche Folgerung aus dem Ersten. Es kommt im Grunde gar nicht auf die Zinsrechnung an, wenn beide Zinsfaktoren parallel gehen. In der Leistung liegt der Kern, beim Bausparwesen also in der Unkostenrechnung! In einem geschlossenen Gesellschaftskreise läßt sich eine Zinsrechnung völlig unabhängig von der Kapitalmarktlage schaffen, der Nutzen kommt dann aber nur dem geschlossenen Kreise zugute.

Daß neben der sozial-ethischen Einstellung gegen eine Zinsberechnung im Bausparwesen auch noch Gründe betriebswirtschaftlicher Art in unserer heutigen Bausparliteratur angeführt werden, soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben. v. Gruner meint (Westfälisches Wohnungsblatt 1930, S. 197), daß die Nichtberechnung von Zinsen eine wichtige Vereinfachung der Verwaltungsarbeit sei, „da ungezählte Einzelberechnungen fortfallen, die sonst auf jedem einzelnen Konto vorgenommen werden müßten und an deren Stelle Ausgleichszahlungen bezw. Ausgleichsrabatte treten, die ein für allemal feststehen und nur aus der entsprechenden Tabelle abgelesen zu werden brauchen." Aber mit moralischen und ethischen Anschauungen und Ueberzeugungen hat diese ganze Angelegenheit nichts zu tun, nur mit der sachlichen Frage der Betriebsrationalisierung.

Wenn im vorstehenden Abschnitt bei der Behandlung der Zinsfragen und ihrer Zusammenhänge mit der Betriebstechnik der Bausparkassen neue Wege gezeigt worden sind, die Zinsfrage in betriebswirtschaftlich zu rechtfertigender Weise zu lösen, so muß doch er-

wähnt werden, daß die Ausführungen keinen Anspruch auf die erschöpfende Aufzählung aller einwirkenden Fragen erheben können. Im Rahmen dieser Ausführungen war es notwendig, die Zinsfragen sowohl aus der Interessensphäre des Bausparers als auch der Bausparkasse zu beleuchten. Die Behandlung der Zinsfrage seitens der Bausparkasse ist rein betriebswirtschaftlicher Natur. Für die Bausparkasse als Unternehmung darf die Anwendung eines verzinslichen oder unverzinslichen Systems niemals von weltanschaulichen Grundsätzen beeinflußt werden, wie es in den Anfangsjahren der deutschen Bausparbewegung tatsächlich geschehen ist.

Die betriebswirtschaftliche Bedeutung des Zinses beim Bausparen tritt besonders in der Kalkulation zur Unkostenrechnung hervor. Deshalb ist auch die Zinsfrage dem Rahmen der vorliegenden Arbeit entsprechend vorwiegend vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt behandelt worden[107].

VIII. 2. Die Bausparlotterie.

Diejenigen Bausparkassen, die ihre Darlehen verlosen[108] (z. B. die öffentlichen Bausparkassen) weisen den ihnen gemachten Vorwurf der Anwendung eines Lotteriesystems zurück. Diese Zurückweisung mag vielleicht ohne Ueberlegung geschehen. Es ist generell zu sagen, daß bei einem Lotteriesystem nicht unbedingt der ganze Einsatz verloren zu gehen braucht. Sobald es bei der Darlehensverlosung Vorteile und Nachteile gibt, treten folgebedingt bei den Bausparern auf der einen Seite Gewinner und auf der anderen Seite Verlierer auf. Man kann sagen, daß bei der Möglichkeit eines Gewinnes oder eines Verlustes der Spielbetrieb einsetzt. Je „billiger" in einem Falle das Darlehen eines Bausparers wird, desto größer muß der Unterschied zwischen der längsten und kürzesten Wartezeit sein. Die Differenz zwischen den Vorteilen und Nachteilen, die bei der Darlehensauslosung entstehen können, ist ausschlaggebend für die Anziehungskraft der Bausparkasse, da sie die psychologische Einstellung des Bausparers zum Spielbetrieb fördert. Bietet eine Bausparkasse im umgekehrten Falle geringe „Gewinnchancen", so wird sie hierdurch den Zugang neuer Bausparer niemals beeinflussen können.

Die Höhe des Einsatzes und die möglichen Verluste.

Die verschieden hohen Zinssätze beim kollektiven und gewöhnlichen Sparen spielen bei der Beweisführung des Lotteriesystems eine große Rolle. Solange „billige Baudarlehen" das Motto fast aller deutschen Bausparkassen ist, muß die Verzinsung der Spareinlagen infolgedessen niedriger sein, als beim gewöhnlichen Sparen. Es er-

[107] Näheres hierüber s. a. u. Abschnitt VII, 4 „Unkostenrechnung".
[108] Näheres siehe auch unter Abschnitt VII, 2, c.

halten zwar alle Bausparer ihre Einlagen in Gestalt eines Darlehens zurück, aber wie hoch belaufen sich die gesamten Einlagen infolge mehr oder weniger geringer Verzinsung? Den entstehenden Verlust des Bausparers aus der Zinsdifferenz zwischen der niedrigen Verzinsung bei kollektiven Bausparkassen und der Verzinsung der gewöhnlich gesparten Beträge (also der auf dem freien Kapitalmarkte angelegten Beträge) kann man mit dem lotterietechnischen Ausdruck „Einsatz" bezeichnen.

Berechnung eines Lotterieeinsatzes.

Die Höhe des möglichen Verlustes (Einsatzes) soll an folgender Berechnung gezeigt werden: Die Bausparsumme soll mit RM. 10 000.— angenommen werden; die jährliche Leistung soll 500.— betragen; die Verzinsung geschieht zu 4% p. a. (wie bei öffentlichen Bausparkassen). In unserem Falle beträgt die längste Wartezeit $500 \cdot q^n$; $500 \cdot 1.04^n$; $n = 17$. Bei einer Verzinsung von 4% wird der nominelle Betrag von 10 000.— also etwa in 17 Jahren erreicht sein. Es ist notwendig, in diesem Falle eine Gegenüberstellung zum gewöhnlichen individuellen Sparen als Vergleich zu nehmen. Eine etwaige Anlage der oben erwähnten Jahresbeiträge bei einer Sparkasse, oder der Erwerb von mündelsicheren Pfandfbriefen hätte bereits bei einer 8prozentigen Verzinsung nach 9½ Jahren, also 7½ Jahre früher als in obigem Beispiel, zur Erreichung der Bausparsumme von 10 000.— geführt. Die Summe der Zinsverluste beträgt in diesem Falle ohne die bei den Bausparkassen üblichen Eintrittsgelder und bedeutenden Unkostenbeiträge[109] etwa 2155.— RM. Mit anderen Worten: Das Sparguthaben bei RM. 500.— Jahresleistungen und 4% Verzinsung beträgt nach 9½ Jahren etwa RM. 7415.—; bei 8% Verzinsung nach 9½ Jahren etwa RM. 9570.—. Die Differenz von RM. 2155.— ist der verlorengegangene Einsatz. Der Verlust macht sich so sehr bemerkbar, weil er die eingezahlten Beträge nicht unmittelbar berührt, sondern nur Zinsverlust ist und deshalb nicht als Verlust erkannt wird. Der Einsatz richtet sich nach der Höhe der Bausparsumme und ist weiter bedingt von dem Abweichen des gegebenen Zinssatzes von dem des freien Kapitalmarktes. Bei den vollkommen zinslosen Bausparkassen ist er natürlich am größten.

Allgemein ist das ganze Lotteriewesen in Verbindung mit dem Spargeschäft zu verwerfen. Diejenigen Bausparsysteme, die einen lotterieähnlichen Charakter haben, werden sich auf die Dauer auch nicht halten können. Die Leiter solcher Bausparkassen sehen ihr Uebel schon in der Einführung der Ausgleichszahlungen ein, schämen sich jedoch nur, ihre bisher gemachten Fehler offen einzugestehen. Man kann behaupten, daß dieses mit dem an und für sich gesunden

[109] Näheres s. auch unter Abschnitt VII, 4 „Kostenrechnung".

Bausparwesen verbundene Lotteriesystem durch die schonungslose Kritik mit der Zeit voll und ganz ausgerottet werde. „Die Bank" (S. 841, 1931) ist auch der Ansicht, daß nicht nur das Lotteriesystem der deutschen Bausparkassen allein verwerflich ist, sondern in erster Linie auch ihr Geschäftsgebaren, d. h. ihre absichtliche Verneinung des Lotteriebetriebes. Die genannte Zeitschrift geht sogar so weit, vorzuschlagen, die Bausparkassen unter das Reichslotteriegesetz zu bringen, um somit ihren richtigen Charakter zu dokumentieren.

In der DSpZ. vom 10. 5. 1930 wird versucht, das dem Zuteilungsverfahren der öffentlichen Bausparkassen vorgeworfene Lotteriesystem zu dementieren. Wie schon gesagt, ist das Zuteilungssystem der öffentlichen Bausparkassen auf den Faktoren Zeit und Leistung aufgebaut. Die Verteidiger und Vertreter dieses Systems sagen, daß in der geschlossenen Gruppe nur gleichberechtigte Bausparer vorhanden sind und unter diesen infolgedessen nur das Los für die Zuteilung entscheidend sein könnte. Als Beweis der Gerechtigkeit ihres Systems stellen sie die typischen Eigenschaften einer Lotterie der finanztechnischen Eigenart ihres Zuteilungssystems gegenüber. Es werden drei „Wesenspunkte" der Lotterie wie folgt zitiert:

„1. Die Teilnehmer schweben in der Ungewißheit, ob sie gewinnen oder verlieren, ob sie Glück oder Unglück haben.
2. Die einen Teilnehmer verlieren ihren Einsatz vollkommen, die anderen erhalten einen über ihren Einsatz hinausgehenden Gewinn.
3. Die Teilnehmer lassen sich zu der Teilnahme an der Lotterie aus spekulativer Gewinnsucht verleiten."

Ob diese drei Punkte die wesentlichsten Eigenschaften einer Lotterie erschöpfend erfassen, will ich dahingestellt sein lassen. Wichtig ist nur, daß das Los Mittel zum Zweck ist, damit der Gewinner ermittelt wird. Man erwidert von zuständiger Seite, daß man von einer Ungewißheit überhaupt nicht sprechen könne, da der Geschäftsplan der öffentlichen Bausparkassen bestimmte Prozentsätze zu festgesetzten Zeiten zuteile und die längste Wartezeit somit fest zugesagt werden könne. Es ist schon richtig — und auch recht und billig — daß die Bausparer wissen, wann sie ihr Darlehen spätestens erhalten! Das Darlehen ist nämlich bei der längsten Wartezeit nichts anderes als die volleingezahlten Beträge zuzüglich Verzinsung bis zur Erreichung der nominellen Bausparsumme! Also indirekt ein gewöhnliches Individualsparen.

Zu 2. „Kein Bausparer verliert seinen Einsatz!" Ein wahrhaft guter Trost für unwissende Bausparer. Denn daß auch der sogen. letzte Bausparer einer Gruppe seine Einlagen zuzüglich Zinsen zurückerhält, dürfte wohl elementare Voraussetzung eines reellen Geschäftsbetriebes sein und bedarf weder einer besonderen Betonung, noch eines Hinweises beim Vergleich mit anderen Konkurrenzunter-

nehmungen. Es herrscht bei allen Deutungen eine unklare Auffassung über den sogen. „Einsatz". Ich habe mich bereits im vorigen Abschnitt mit der hier zuständigen Wortbedeutung „Einsatz" auseinandergesetzt und wiederhole nur, daß nicht die eingezahlten Beträge als solche, sondern der Betrag des in den Tarifjahren entstandenen Zinsverlustes als Einsatz zu betrachten ist. Die Höhe dieses Zinsverlustes richtet sich immer nach der Höhe des Unterschiedes zwischen dem Habenzinsfuß der Bausparkasse und dem des offenen Kapitalmarktes. Bei den öffentlichen Bausparkassen, die einen Soll- und Habenzinsfuß von 4% bei ihren Berechnungen zugrunde legen, kann sich auch im ungünstigsten Falle kein großer Verlust des Einsatzes ergeben, da der Satz von 4% nur um etwa 2—3% unter dem normalen Zinsfuß des offenen Kapitalmarktes liegt. Erfreulich ist, daß die öffentlichen Bausparkassen den Mangel ihres Systems selbst einsehen, ihn jedoch nicht bekennen wollen. Sie bezeichnen den Verlust des sogenannten „Einsatzes" sogar als günstig für den betreffenden Verlierer, weil der früh zugeteilte Bausparer bedeutend höhere Abschreibungen und Reparaturenkosten an seinem Hause in der Zwischenzeit gehabt habe. Dieser Einwand soll nicht unwiderlegt bleiben. Nach den Geschäftsbedingungen der öffentlichen Bausparkassen braucht der Bausparer das ihm gewährte Darlehen nicht unbedingt zur Errichtung eines Neubaues zu verwenden. Er kann das Darlehen vielmehr auch zur Ablösung einer fremden hochverzinslichen Hypothek benutzen. Demnach ist die oben angeführte Zinsdifferenz immer der Verlust eines Einsatzes, der sich auch mit geschicktester Gegenbeweisführung nicht wegleugnen läßt.

Als Erkenntnis der Schwäche ihres eigenen Systems führe ich ein rechnerisches Beispiel aus der DSpZ. Nr. 55 von 1930 an, dessen mathematische Berechnungen nach den Bedingungen der öffentlichen Bausparkassen vorgenommen worden sind:

„Angenommen 2 Bausparer A und B schließen zu gleicher Zeit je einen Bausparvertrag über RM. 15 000.— nach Tarif 12 ab. Ihre Mieten mögen in der alten Wohnung pro Jahr 700.— betragen. Der Bausparer A wird bereits nach einem Jahr ausgelost, während B erst im letzten Jahre seines Tarifes das Los trifft. Die Leistungen des A stellen sich wie folgt:"

	RM.
Miete während des ersten Jahres	700.—
Sparraten während des ersten Jahres	1 081.80
halbe Jahresmiete während der Bauzeit	350.—
jährliche Abzahlungen vom 2. bis zum Ende 12. Jahres je 1 681.20	18 493.20
	20 625.—

	RM.
Der Bausparer B dagegen zahlte 11 Jahre hindurch die Miete	7 700.—
11 Jahre lang Einzahlungsraten	11 899.80
½ Jahresmiete während der Bauzeit	350.—
Abzahlungen während des letzten Jahres	1 681.20
	21 631.—

Der Bausparer B muß also RM. 1000.— mehr einzahlen und außerdem 12 Jahre lang auf das Darlehen warten. Diese 1000.— stellen den oben behandelten „Einsatz" dar. Bei einer Bausparkasse ohne jegliche Zinsverrechnung wird die Gegenüberstellung zweier Bausparer wie oben für den länger Wartenden bedeutend ungünstiger. Als Gegenbeispiel zum Geschäftsplan der öffentlichen Bausparkassen ist im gleichen Artikel ein Fall auf Grund der Bedingungen der Deutschen Baugemeinschaft, Leipzig gewählt worden.

Nach gleichen Voraussetzungen ergeben sich folgende Berechnungen, wobei angenommen wird, daß der Bausparer A sein Darlehen bereits nach drei Jahren erhält. Dann hat er zu zahlen:

	RM.
Eintrittsgeld	5.—
Geschäftsanteil	20.—
Hausanteil	600.—
gespartes Geld	720.—
zurückzuzahlendes Darlehen	13 680.—
Verwaltungskosten	1 368.—
Miete für drei Jahre	2 100.—
½ Jahr Miete während der Bauzeit	350.—
A muß während der Abzahlungszeit im Monat 24.— sparen, das macht insgesamt etwa 7000.—. Diesen Betrag erhält er zinslos bei Ablauf der Vertragszeit zurück; dadurch daß er das Geld aber ohne Zinsen erhält, entsteht ihm unter Zugrundelegung eines normalen Zinssatzes von 4% ein Zinsverlust von etwa	12 000.—
	30 843.—

Der Bausparer B erhält in dem Falle, daß der erwartete Zustrom neuer Bausparer ausgeblieben ist, sein Darlehen erst nach 20 Jahren. Dann hat er zu zahlen:

	RM.
Eintrittsgeld	5.—
Hausanteil	600.—
Geschäftsanteil	20.—
gespartes Geld	4 800.—
zurückzuzahlendes Darlehen	9 600.—
Verwaltungskosten	960.—
20 Jahre Miete	14 000.—
½ Jahr Miete während der Bauzeit	350.—
	30 335.—

B muß während der Abzahlungszeit pro Monat 24.— sparen, das sind insgesamt etwa RM. 5000.—. Diesen Betrag erhält er zinslos nach Ablauf der Vertragszeit zurück. Dadurch, daß er das Geld aber ohne Zinsen erhält, entsteht ihm unter Zugrundelegung eines normalen Zinssatzes von 4% ein Zinsverlust von etwa 7 000.—

37 335.—

Zu 3 ist zu sagen, daß die Bausparer der Deutschen Bausparkasse größtenteils aus spekulativen Gründen Mitglied einer Kasse werden. Die erste Frage unserer Bausparer ist: Wann bekomme ich mein Geld? d. h. nicht „mein Geld", sondern das Geld der „Anderen". Deshalb ist die altruistische Zusammenarbeit der deutschen Bausparer nur eine scheinbare; in Wirklichkeit ist jeder Egoist, wenn er das billige Geld des „Anderen" will. Durch diese spekulative Gewinnsucht verliert das deutsche Bausparwesen seine eigentliche Aufgabe, die in der gemeinschaftlichen Kreditbeschaffung liegt. Eine Aenderung kann erst eintreten, wenn die Bausparkassen ihre Kapitalnot durch eine Zinspolitik beheben, die bei einer normalen Verzinsung allen Sparern des freien Kapitalmarktes genügend Anreiz zur Kapitalanlage bietet.

Wir haben gesehen, daß die Länge der Wartezeit im Zuteilungswesen mit lotterieähnlichem Charakter das ausschlaggebende Moment ist. Man könnte sagen, daß die Differenz zwischen den kurzen und langen Wartezeiten bei der Bausparlotterie dieselbe Rolle spielt, wie das zahlenmäßige Verhältnis der Gewinnmöglichkeit in der gewöhnlichen Lotterie. Der Lotteriespieler wird sich in den seltensten Fällen

die genauen Gewinnwahrscheinlichkeiten überlegen; für ihn ist nur die Höhe des möglichen Gewinnes maßgebend, nicht aber das wirkliche Verhältnis der Gewinne zu den Verlusten. Diese persönliche Einstellung der Lotteriespieler auf die gleiche Einstellung unserer Bausparer angewandt, beweist, daß sie die Möglichkeit einer sehr langen, — nämlich der tariflichen Längstwartezeit — übersehen, vielleicht nur aus allzu optimistischer Lebensanschauung. Block meint[110]: „Der Mensch hofft, so lange er lebt, und der Spielbetrieb äußert sich aber in der Ueberschätzung der eigenen Glückchancen." Hierauf beruht zum wesentlichen Teil der heutige Scheinerfolg unserer Bausparkassen, die ihre Mitglieder einzig und allein durch das Versprechen billiger und schnell zu beschaffender Darlehen gewinnen. Das Wort „Scheinerfolg" begründe ich damit, daß es für unsere Bausparkassen bei der Anwendung ihrer unglücklichen Systeme unmöglich ist, einen Geschäftserfolg für die Dauer zu garantieren. Die Bausparlotterie kann nach einfachen mathematischen Grundsätzen in den ersten Geschäftsjahren nur Gewinne verteilen, wobei ich die gegenwärtige Zeit auch noch zu den ersten Geschäftsjahren aller deutschen Bausparkassen zähle. Die Möglichkeit großer Darlehenszuteilungen wird durch den großen Neuzugang an Bausparer bewirkt, so daß den Kassen immer noch bedeutende Mittel für Zuteilung zur Verfügung stehen. Diejenigen Bausparer, die früh zur Zuteilung gelangen, erhalten wirklich billige Darlehen, weil sie den Lotteriegewinn einstecken. Auf der anderen Seite stehen diejenigen Bausparer, die bis zum Ende der Wartezeit auf ein Darlehen warten müssen, das in diesem Falle aus ihren eigenen unverzinsten Beiträgen besteht.

Wie im vorstehenden Abschnitt bereits ausgeführt wurde, ist die Anwendung des Lotteriesystems im Bausparwesen wegen der bei seiner Anwendung entstehenden finanziellen Benachteiligung einzelner Bausparer nicht gutzuheißen. Die Bausparkasse als Dauerbetrieb darf sich mit Rücksicht auf ihre zukünftige Entwicklungsmöglichkeit nicht mit den unsicheren Elementen einer Glücksrechnung befassen.

In betriebswirtschaftlicher Hinsicht wäre es interessant, im Anschluß an die behandelten Fragen festzustellen, in welchem Umfang die Anwendung des Lotteriesystems am Werbeerfolg einer Bausparkasse beteiligt ist. Leider geht die Behandlung dieser Frage über den Rahmen der vorliegenden Arbeit hinaus. Der Versuch einer Lösung könnte durch eine umfangreiche und geschickte Befragung aller Mitglieder einer Bausparkasse geschehen.

---

[110] Block: Die Wohnung 1931, S. 3. „Bausparen unter dem Versicherungsaufsichtsgesetz".

VIII. 3. Das gerechte Bausparsystem.

Es ist in der neuesten Literatur oft versucht worden, die Frage eines gerechten Bausparsystems zu erörtern. Behr stellt seine technisch-mathematische Untersuchungen[111] über die Möglichkeit eines gerechten Bausparsystems nicht daraufhin ab, irgend ein bereits bestehendes Bausparsystem für gut oder schlecht zu befinden. Seine grundsätzlichen Untersuchungen haben vielmehr den Zweck, den in der Praxis allgemein üblichen Begriff eines „gerechten Systems" mathematisch zu erläutern. Deshalb kommt Behr auch nur zu dem Ergebnis, genaue mathematische Voraussetzungen zu formulieren, die man für jedes System verlangen muß, um es überhaupt als gerecht anzusprechen. Es gibt daher nicht nur ein einziges gerechtes System, sondern beliebig viele. Die einzelnen Systeme sind aber alle durch ihren inneren Aufbau, „der seinen mathematischen Ausdruck in einer funktionellen Gleichung findet" miteinander verwandt. Das Wort Gerechtigkeit soll in diesem Falle durch die Ergebnisse mathematischer Beweisführung, durch ein Axiom definiert werden. Mit anderen Worten: Es ist ein beweisbares Verlangen, daß ein mathematisch einwandfreier Aufbau eines Bausparsystems — ganz gleich, ob sich die Systematik etwa auf die Bewertung der Einzahlungen oder auf das Zuteilungsverfahren erstreckt — als grundsätzliche Voraussetzung bei der Bewertung anzusprechen ist. Der Mathematiker Behr sagt selbst in der Einführung zu seinen wissenschaftlichen Untersuchungen: „Es wird Leser geben, die die Forderung, daß ein Bausparsystem gerecht sein müsse, nicht ohne weiteres anerkennen wollen. Das Bausparen sei doch eine wirtschaftliche Angelegenheit. Die Wirtschaft hat aber bekanntlich ihre eigene Gesetzlichkeit, die mit den Forderungen der Gerechtigkeit zumindest begrifflich nichts zu tun hat. Der Kurs der Wertpapiere, der Zins der Kapitalanlagen, richtet sich nach dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage; von Gerechtigkeit sei da niemals die Rede."

Dazu ist zu sagen, daß man bei einer richtigen mathematischen Beweisführung noch längst nicht positiv entscheiden kann, ob sich ein Problem besser nach mathematischen oder wirtschaftlichen Grundsätzen lösen läßt. Wenn der Wirtschaftler, in diesem Falle also der Bausparpraktiker, mit Systemen, die als mathematisch „gerecht" erscheinen, in der Praxis keinen Erfolg hat, so ist das eben als eine altbekannte Dissonanz zwischen Bauspartheorie und -praxis anzusehen. Der Praktiker wird immer die Systeme bevorzugen, die ihm den größten Zugang an Bausparern zusichern. Nehmen wir aber im ungünstigsten Falle an, daß sich eine wesentliche Unstimmigkeit zwischen mathematischer Gerechtigkeit und praktischer Verwend-

[111] Behr, Das gerechte Bausparsystem. Blätter für Versicherungsmathematik und verwandte Gebiete. 1930, S. 87.

barkeit ergeben würde, dann säße man freilich in des Teufels Küche. Dieser ungünstigste Fall wird wohl kaum eintreten können, denn bei Anwendung der gerechten Systeme bleibt dem Unternehmer immer genügend Spielraum, seine Geschäftsinitiative zu betätigen.

4. Die Kapitalbildungsverträge.

Im Zusammenhang mit der Darlegung der Kapitalbeschaffungsverhältnisse der auf kollektivem Prinzip aufgebauten deutschen Bausparkassen soll die Bedeutung der sogenannten Kapitalbildungsverträge nicht unerwähnt bleiben. Sie stehen mit dem Gedankengang unseres kollektiven Sparens in enger Beziehung und haben bei mehreren deutschen Bausparkassen Anwendung gefunden. Die „Erfinder" des Gedankens der Kapitalbildungsverträge gehen dabei von folgenden Erwägungen aus: Der Bausparer erhält nach geschäftsmäßig erfolgter Zuteilung sein zinsloses oder anormal niedrig verzinsliches Darlehen nicht ausgezahlt. Das Darlehen einschließlich der vom Sparer bis zur Zuteilung geleisteten Sparraten oder Sonderleistungen wird vielmehr von der Bausparkasse für Rechnung des auf Auszahlung des Darlehens verzichtenden Bausparers anderweitig hochverzinslich angelegt. Die durch die hochverzinsliche Anlage (etwa in Goldpfandbriefen) erlangten Zinsgewinne werden zum Ausgleich der niedrigen Darlehnszinsen und außerdem zur Amortisation des Darlhens verwandt. Daraus ergibt sich selbsttätige Verzinsung und Tilgung des Darlehens, so daß der Bausparer nach seiner oben erwähnten erfolgten Zuteilung überhaupt nichts mehr zu leisten hat. Der Grundgedanke eines Kapitalbildungsvertrages ist also der, daß der „Sparer" zuletzt ohne große Leistung und ohne sein Risiko in den Besitz eines Geldvermögens gelangt.

Als Grundlage zur arithmetischen Darlegung benutze ich ein Beispiel, das Dr. Runge nach den Geschäftsbedingungen einer Berliner Bausparkasse errechnet hat, und welches ich wegen seiner glücklichen und unwiderlegbaren Zahlendisposition mit einer sinngemäßen Erläuterung folgen lasse. Der Berechnung ist ein Soll- und Habenzinsfuß von 3% zugrunde gelegt. Der Bausparer hat jährlich einen Sparbeitrag von 3% der Vertragssumme zu leisten (Sonderleistungen sind gestattet; sie werden nach dem Zeit-mal-Geldsystem bewertet). Die Tilgungsrate nach der Zuteilung soll 6½% der Vertragssumme betragen, worin auch ½% Unkostenbeitrag eingerechnet ist. Die Vertragssumme beträgt für alle nachfolgenden Berechnungen Reichsmark 50 000.—; als Mindestwartezeit ist 6 Monate, als längste Wartezeit 19 Jahre angegeben. Runge sagt[112]: „Die Kasse gibt selbst in der Dezembernummer 1930 ihrer Zeitschrift die Wartezeit mit

[112] Runge, „Die Uebertragung des Bausparprinzips auf sogenannte Kapitalbildungsverträge". Die Wohnung 1931, S. 104.

22 Jahren an. Wir rechnen weniger, weil die Kasse noch das veraltete System geschlossener Zugangsgruppen hat.[1] In unserer ersten Berechnung soll der entstehende Gewinn oder Verlust des Bausparers festgestellt werden. In diesem Falle erhält ein kapitalstarker „Sparer" schon nach der kürzesten Wartezeit von 6 Monaten ein Darlehen, nachdem er folgende Summen aufgebracht hat:

1. Die vorgeschriebene Sparleistung von RM. 750.— (6 mal 2,5% von der Vertragssumme);
2. eine Sonderleistung von RM. 7250.—.

Die Gesamtleistung des Bausparers bis zur Zuteilung beträgt also RM. 8000.—. Der Bausparer erhält bei der Zuteilung indirekt ein mit 3% zu verzinsendes Darlehen von RM. 42 000.—. Dieser Betrag legt die Bausparkasse zunächst der Eigenleistung von Reichsmark 8000.— mit insgesamt RM. 50 000.— anderweitig hochverzinslich an. Der Zinsfuß des ausgeliehenen Geldes soll 7% p. a. betragen.[2] Die Bausparkasse behält von diesem 7prozentigen Jahresertrag 6,5% als Tilgungsrate inkl. Verwaltungs- und Unkostenbeitrag. Dann ergibt sich noch ein Rest von ½%, der dem Bausparer vertragsgemäß gutgeschrieben wird. Jetzt nur Tragkomik des „Verfahrens"! Das ursprüngliche sogenannte Darlehen tilgt sich automatisch in der Zeit von 19 Jahren. Der Sparer braucht keine Beiträge mehr zu leisten und erhält noch einen besonderen Jahresgewinn von ½% auf RM. 50 000.—, was auf die Gesamtvertragsdauer mit Zinseszins zu rechnen RM. 9458,51.— ausmacht. Das Gesamtguthaben des Sparers beträgt also nach 19½ Jahren RM. 59 458,51, nachdem er in Wirklichkeit nur RM. 8000.— im ersten Vertragsjahre angelegt hatte. Umgerechnet ergibt sich dann, daß das ursprüngliche Guthaben des Sparers in Höhe von RM. 8000.— sich mit 12,5% p. a. verzinst haben muß, da es in 19,5 Jahren auf RM. 59 458,51 angewachsen ist. Auf wessen Kosten dieser enorm hohe Gewinn gegangen ist, soll unser Verlustbeispiel zeigen.

Der „spät zugeteilte" Sparer soll erst zur Zuteilung gelangen, nachdem er 19 Jahre lang seine Sparbeiträge geleistet hat. Er leistet insgesamt 19 Jahre lang monatlich RM. 125.— (gleich 2,5% auf RM. 50 000.— Vertragssumme), so daß er nach dieser Zeit unter Anwendung von 3% p. a. Verzinsung ein Guthaben von RM. 38 305.— hat. Bei einer Vertragssumme von RM. 50 000.— erhält er bei seiner Zuteilung ein Darlehen von RM. 11 695.— (50 000.— — 38 305). Beträgt der Rückzahlungsbeitrag wiederum 6,5% und der Sollzins 3% p. a., so kann der Sparer sein Darlehen in 6 Jahren zügen. Der Gewinn von ½% (jährlich RM. 250.—) wird dem Kapitalbildungssparer auch gutgeschrieben und beträgt in 6 Jahren RM. 1 913,50. Mithin

[1] Bei einer Kapitalanlage in Goldpfandbriefen ist eine Pflege Verzinsung heute möglich.

durch die Annahme des Darlehens einen finanziellen Nachteil von RM. 6321.— erleidet. Diese Tatsache erscheint noch merkwürdiger, wenn man berücksichtigt, daß der sparschwache Sparer 19 Jahre lang seine Sparbeiträge geleistet hat, wogegen der bevorzugte „Sparer" nur mit einer einmaligen verhältnismäßig geringen Kapitaleinlage sich auf Kosten des schwächeren Sparers bereichert hat.

Zum Schluß der Berechnung sollen zur genauen Erkenntnis die Ergebnisse der gewöhnlichen Zinseszins- und Rentenrechnung noch einmal gegenübergestellt werden: Der sparschwache Sparer erhielt nach unserer Rechnung bei 7% Verzinsung in 19 Jahren RM. 59 931.—. Die 7prozentige Anlage der RM. 8000.— des Kapitaleinlegers hätte sich in 19 Jahren anstatt auf RM. 59 458.— beim Kapitalbildungsvertrag auf nur RM. 28 932.— vermehrt. Läßt der sparschwache Sparer nach 19jähriger aktiver Spartätigkeit sein zu 7% verzinstes Guthaben von 59 931.— noch weitere 6 Jahre, also bis zum Ende des 25. Jahres, an welchem Zeitpunkte nach obiger Rechnung sein Darlehen ja auch erst getilgt worden wäre — zu 7% Verzinsung stehen, so erhöht sich sein Guthaben auf **RM. 90 031.—**. Das Guthaben des sparstarken Sparers wäre in gleicher Zeit bei 7prozentiger Anlage von 28 932.— auf **43 418.25** angewachsen. Nach den beiden Endzahlen hat der kapitalstarke Sparer durch seine mittels Sonderleistung von RM. 7250.— bewirkte frühe Zuteilung durch das Kollektiv-Sparen gegenüber dem Individualsparen 51,4% gewonnen, der spät zugeteilte Sparer dagegen 42,4% verloren. Daraus ergibt sich also die ungeheuer große Risikospanne von 93,8%.

Nach den Gedankengängen, die den Kapitalbildungsverträgen zugrunde liegen, ließe sich generell gegen diese Art der Kapitalbeschaffung der Bausparkassen nichts einwenden. Der Grundfehler des ganzen Systems liegt meines Erachtens jedoch in der Anwendung eines zu niedrigen Rechnungszinses. Es können wohl innerhalb einer geschlossenen Spargemeinschaft sogenannte billige Darlehen aufgebracht werden. Der Widersinn des Systems liegt jedoch darin, daß diese billigen Darlehen gerade von denjenigen Sparern aufgebracht werden müssen, die auch einmal Anspruch auf ein Darlehen erheben. Die Zuziehung zusätzlicher Mittel aus dem freien Kapitalmarkte ist wegen des niedrigen Zinsfußes unmöglich. Aus dieser Tatsache heraus lassen sich auch obige rechnerischen Ergebnisse erklären, die eindeutig zeigen, daß ein Teil der Sparer seine Gelder gegen niedrige Zinsvergütung zur Verfügung stellen muß, damit andere Sparer sich aus den billigen Geldern der ersteren ihre hohen Gewinne verschaffen können. Aus diesem Grunde ist die Einbeziehung der Kapitalbildungsverträge in das kollektive Bausparwesen zu verwerfen, denn durch die niedrige Zinsberechnung kann kein Ausgleich zwischen früh und spät zugeteilten Bausparern geschaffen werden. Der einfachste Ausgleich wäre nur durch die An-

wendung eines marktüblichen Zinses möglich. Wird aber ein wirklicher Ausgleich in dieser Form geschaffen, dann erscheint das ganze System der Kapitalbildungsverträge sinnlos! Bei einer marktüblichen Verzinsung ergibt sich für keinen Sparer eine Gewinnchance. Wer wird dann aber noch einen Kapitalbildungsvertrag mit kollektivem Sparprinzip abschließen?

Der Abschluß von Kapitalbildungsverträgen hat somit seinen ursprünglichen Zweck der Kapitalbeschaffung für die Bausparkassen verfehlt und kann heute nur noch als eine Belastung der kontenführenden Bausparkassen angesehen werden[114].

IX. Die Reichsaufsicht.

Der im Wirtschaftsleben übliche Grundsatz, die Kräfte frei spielen zu lassen, kann bei den deutschen Bausparkassen deshalb nicht angewandt werden, weil die bestehenden Systeme teilweise derartig kompliziert sind, daß nur ein besonders geschulter und mit der Materie vertrauter Kritiker sich ein einigermaßen sachliches Urteil erlauben kann. Die Organisationsform der verschiedensten Bausparkassen ist im großen und ganzen die gleiche, wogegen die Rechtsform einzelner Bausparkassen verschieden ist. Die Aufsicht über die Bausparkassen im ganzen deutschen Reiche wurde durch das Reichsaufsichtsgesetz geregelt, damit ihre Durchführung in allen deutschen Ländern einheitlich ist.

Die verschiedenen Entwürfe für das Bausparkassengesetz waren:

1. Ein privater „Entwurf für ein Gesetz über kollektive Bausparkassen" des Reichsverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaft, bearbeitet vom Verwaltungsrat von Gruner und Ref. Müller[115].
2. Ein amtlicher Entwurf von Oberreg.-Rat Meier, Dezernent im Reichsarbeitsministerium[116].
3. Ein privater Entwurf in der Doktor-Arbeit von Ref. W. Manthey, „Zur Frage des kommenden Bausparkassen-Gesetzes".
4. Der endgültige Amtliche Entwurf, der am 26. 2. 1931 durch den Reichswirtschaftsminister in Form des „Entwurfes eines Gesetzes zur Aenderung des Gesetzes über private Versicherungsunternehmungen", der nebst einer näheren Begründung dem Reichstag zur Beschlußfassung zugewiesen wurde.

Am 30. 3. 1931 wurde das Bausparkassengesetz verkündet (Reichsgesetzblatt Teil I Nr. 13, vom 1. IV. 31. S. 102/110) und die vielseitig verlangte gesetzliche Regelung des Bausparkassenwesens war erfüllt.

---

[114] Näheres siehe auch unter VIII, 1 „Der Rechnungszins".
[115] Veröffentl. in Zeitschr. f. Wohnungswesen 1929, H. 19.
[116] Veröffentl. im Reichsarbeitsblatt 1929, H. 13.

Der Reichswirtschaftsminister macht in seiner Begründung vom 26. 2. 1931 nähere Angaben über die Notwendigkeit einer Beaufsichtigung, die unter anderem folgendermaßen lauten[117]: „Das kollektive Bausparen schließe manche Gefahren in sich. Die Ansprüche der Bausparer seien nur erfüllbar, wenn Spar- und Tilgungspflichten regelmäßig erfüllt würden. Geschäftsplan und Geschäftsleitung müßten richtig und vertrauenswürdig sein. Darüber könne sich aber der einzelne Bausparer in den seltensten Fällen ein zutreffendes Bild machen. Zur Vermeidung von Schädigungen der Bausparer sei daher, wie die bisherige Entwicklung trotz der wenigen Jahre bereits deutlich beweise, eine Staatsaufsicht wie bei den privaten Versicherungsunternehmungen notwendig, da durch Verluste einzelner Bausparer auch gut geleitete Bausparkassen Rückschläge erleiden und damit die Belange weiterer Volkskreise geschädigt werden."

Eine vollkommene materielle Regelung des Bausparrechtes konnte jedoch nicht vorgenommen werden, weil die Debatte über finanztechnische Einzelheiten noch andauert und die Dinge noch „im Fluß" sind. Deshalb blieb dem Gesetzgeber nur eine gewerbepolizeiliche Regelung übrig, deren wichtigste Bestimmungen folgende sein dürften:

Die Bausparkassen sind konzessionspflichtig und unterliegen der laufenden Kontrolle des Reichsaufsichtsamtes für Privatversicherung. Bei dem Reichsaufsichtsamt wird ein aus Sachverständigen des gesamten Bausparwesens bestehender Beirat für Bausparkassen gebildet. Es heißt in der Begründung, daß diese Aufsicht nicht nur formal sein soll, indem die gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen überwacht werden, sondern in erster Linie auch durch genaue Prüfungen und Entscheidungen nach der materiellen Seite hin das Aufkommen unsolider und betrügerischer Unternehmungen im Keime erstickt werden soll. Die zugelassenen Anstalten stehen dauernd mit ihrer ganzen Geschäftsgebarung unter Kontrolle, so daß ein Abweichen vom genehmigten Geschäftsplan unmöglich gemacht wird. Aus einem gemeinnützigen Institut soll kein gemeingefährliches werden.

Die §§ 116—118 bestimmen, welche Angaben der Geschäftsplan zu enthalten hat. Diese Vorschriften sollen dahin führen, daß die Aufsichtsbehörde durch einen klaren und vollständigen Inhalt der „allgemeinen Spar- und Darlehensbedingungen" alle Zweifels- und Streitfragen beseitigen kann. Der wesentlichste Erfolg soll vor allem darin bestehen, daß die Sparer auf Grund der Spar- und Darlehensbedingungen bereits vor dem Abschluß eines Bausparvertrages ihre Rechte und Pflichten vollständig übersehen. Durch die Zentralisation des Aufsichtsamtes in Berlin läßt sich eine teilweise notwendig indi-

[117] Westfälisches Wohnungsblatt 1931, S. 262.

viduelle Behandlung einzelner Bausparkassen nicht leicht vornehmen. Diesem Uebelstande versucht man dadurch abzuhelfen, daß größere Bausparkassen zur Vervollständigung der unmittelbaren behördlichen Aufsicht einen Prüfer hinzuziehen müssen. Dieser soll den Rechnungsabschluß einschließlich der ihm zugrundeliegenden Buchführung und die Jahresberichte prüfen. Erst nach Feststellung der Rechtmäßigkeit soll der Abschluß dem Aufsichtsamte zur Genehmigung vorgelegt werden. Der Prüfer hat dabei in erster Linie darauf zu achten, daß die Grundsätze einer ordnungsmäßigen Buchführung und Bilanzierung gewahrt und sämtliche Vorschriften innegehalten werden, die durch Gesetze und Verordnungen getroffen worden sind. Dabei darf es wohl als eine Selbstverständlichkeit betrachtet werden, daß der Rechnungsabschluß äußerlich sachgemäß aufgestellt wird und in seinen Uebertragungsziffern mit den Geschäftsbüchern übereinstimmt

Der Vorstand der Bausparkasse ist verpflichtet, die Prüfung zu veranlassen, und zwar hat der Aufsichtsrat den Prüfer zu bestellen. Der Vorstand muß wiederum der Aufsichtsbehörde mitteilen, welchen Prüfer der Aufsichtsrat bestimmt hat. Der Auftrag an den Prüfer darf nicht vor der Mitteilung an die Aufsichtsbehörde erfolgen. Das Aufsichtsamt kann gegen die Ernennung des Prüfers Einspruch erheben und nötigenfalls selbst einen solchen bestimmen. Neben einer für das Amt eines Prüfers notwendigen und hinreichenden Vorbildung ist natürlich noch eine vollkommene Unabhängigkeit von der zu prüfenden Kasse erforderlich. Zur Ermöglichung der Prüfung muß der Vorstand dem Prüfer die Einsicht in die Bücher und Schriften der Bausparkasse gestatten. Das gleiche gilt für die Untersuchung des Kassen- und Wertpapierbestandes. Nötigenfalls kann der Prüfer vom Vorstand Aufklärungen und Nachweise verlangen. Im allgemeinen hat sich der Prüfer nach den Vorschriften der Aufsichtsbehörde bei der Durchführung der Prüfung zu richten. Der schriftliche Bericht über das Ergebnis der Prüfung muß Angaben darüber enthalten, ob die Buchführung, der Rechnungsabschluß und der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften nicht zuwiderlaufen, und ob alle verlangten Aufklärungen und Nachweise vom Vorstand gegeben worden sind. Für den Prüfer und gegebenenfalls auch für seine Gehilfen besteht eine Schweigepflicht über die bei der Prüfung erfahrenen Betriebsgeheimnisse. Bei der unbefugten Verwertung solcher Betriebsgeheimnisse werden der Prüfer und seine Gehilfen für den etwa entstehenden Schaden haftbar gemacht.

Eine Pflichtprüfung kommt für kleinere Bausparkassen wegen der hohen Kosten nicht in Frage, obschon diese auch konzessionspflichtig sind und vom Reichsaufsichtsamt anerkannt sein müssen. In solchen Fällen behält sich die Aufsichtsbehörde vor, ob und wie diese kleinen Kassen zu prüfen sind.

Die Erfahrung hat ergeben, daß ein Schutz vor Benachteiligung

einzelner Sparer durch geschäftsplanwidrige oder unlautere Zuteilung von Baudarlehen notwendig ist. Da die Aufsichtsbehörde selbst die Rechtmäßigkeit dieser Zuteilungen nicht regelmäßig prüfen kann, hat sie bei jeder Bausparkasse unter Anhörung der letzteren einen Vertrauensmann bestellt, dem die Verantwortung für eine geschäftsplanmäßige Zuteilung obliegt. Die Aufsichtsbehörde kann sogar dem Vertrauensmann weitere Aufgaben übertragen. So kann er z. B. zu jeder Zeit die Bücher und Schriften der Bausparkasse einsehen, soweit es seine Pflichten erfordern. Für seine Tätigkeit kann der Vertrauensmann eine angemessene Vergütung verlangen.

An Stelle dieses einzelnen Vertrauensmannes kann die Aufsichtsbehörde einen von der Gesamtheit der Bausparer aus deren Mitte heraus zu wählenden Ausschuß bestimmen. Die Tätigkeit dieses Ausschusses soll sich wiederum auf die sonst dem Vertrauensmann zustehenden Arbeitsgebiete erstrecken. Die Tätigkeit dieses Ausschusses geschieht ehrenamtlich.

Der Gesetzgeber hat das Gesetz über den Vergleich zur Abwendung des Konkurses (Vergleichsordnung) für Bausparkassen als nicht anwendbar erklärt. Die Gründe hierfür mögen darin liegen, daß bei den oft sehr komplizierten Verhältnissen einer Bausparkasse das Amtsgericht kaum imstande sein würde, einen entsprechenden Vergleich herbeizuführen, der allen betroffenen Bausparern gleich recht und billig ist. Zur Vermeidung eines nicht im Interesse der Bausparer liegenden Konkurses kann die Aufsichtsbehörde Anordnungen treffen; solche Anordnungen wären etwa, daß die Verpflichtungen der Bausparkasse zeitweilig beschränkt werden, vorausgesetzt natürlich, daß eine Prüfung die Unmöglichkeit einer Erfüllung der Kasse zeitweilig oder gar auf die Dauer ergeben hat.

Die Meinungen über die Zweckmäßigkeit des neuen Bausparkassengesetzes gehen weit auseinander. Die Aeußerungen in der jüngsten Literatur über das Gesetz sind teils optimistisch, teils pessimistisch. Von vornherein ist zu sagen, daß man sich heute noch kein abschließendes Urteil über das Gesetz bzw. seine Folgen erlauben kann. Bausparkassen und Bausparer müssen erst die weitere Entwicklung, vornehmlich der Praxis der Aufsichtsbehörde abwarten.

Wie schon gesagt, weichen die Meinungen über die Zweckmäßigkeit des neuen Gesetzes erheblich voneinander ab. Die Vossische Zeitung spricht in der Hoffnung auf ein segensreiches Wirken des Aufsichtsamtes sogar von einer „Bauspardämmerung". Weiter holt von Gruner in seinen kritischen Ausführungen über das Gesetz[118] aus. Er ist der Meinung, daß das Bausparkassengesetz durch die Einfügung in das Versicherungsaufsichtsgesetz an Uebersichtlichkeit ver-

[118] v. Gruner, „Das Bausparkassengesetz". Zeitschrift für Wohnungswesen 1931, H. 7.

liere, obwohl die Gesetzesarbeit auf den praktischen Erfahrungen und den Ergebnissen der wissenschaftlichen Forschung aufgebaut worden sei. Mit dem Gesetzeserlaß sei die erste Aera des deutschen Bausparkassenwesens mit seinen großartigen Erfolgen und teilweise aufgetretenen Schattenseiten zu einem Abschluß gebracht worden. Ferner verspricht sich v. Gruner von dem Gesetz eine Konsolidierung und stete Weiterentwicklung des gesamten Bausparwesens.

Block läßt sich in seinem umfassenden Werk: „Bausparen in England, Amerika und Deutschland" und in der „Wohnung"[119] zu einer scharfen Kritik am neuen Gesetz hinreißen. Er findet es geradezu unverantwortlich, daß der Gesetzgeber die langjährigen reichen Erfahrungen, die Gesetzgebung und Staatsaufsicht in den anglikanischen Ländern gesammelt haben, vollkommen übersehen habe. Dieses Verhalten sei in Anbetracht der Neuheit und Unübersichtlichkeit der Aufgabe nur dann als zu Recht bestehend anzusehen, wenn unsere Gesetzgeber die anglikanischen Erfahrungen als für unsere Verhältnisse ungeeignet bewußt abgelehnt hätten. Da dies aber nicht der Fall sei, hält Block auch von vornherein eine Kombination mit dem Versicherungsgesetz für völlig unüberlegt, weil nach seiner Meinung zwischen Bausparkasse und Versicherung überhaupt keine Aehnlichkeit bestehe. Der Gesetzgeber argumentierte allerdings in seiner Gesetzesbegründung: „Die Aufsichtsführung wird dem Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung zugewiesen, in dessen Geschäftsbereich sich die neue Zuständigkeit in Anbetracht der weitgehenden Annäherung zwischen den Geschäftsplänen der Bausparkassen und den einzelnen Versicherungszweigen sowie des Umstandes, daß hier wie dort für die Aufsichtsführung ähnliche Gesichtspunkte maßgebend sein müssen, zwanglos eingegliedert wird." Auch eine gewerbepolizeiliche Regelung lehnt Block ab. Nach seiner Meinung sollen sich nach dem Spiel der freien Kräfte die inneren Verhältnisse des Bausparwesens von selbst klären. Wenn schon eine gewerbepolizeiliche Regelung in Frage käme, dann solle diese ihre Arbeit auf die Bereinigung der Bausparkassen vom Lotteriesystem beschränken, weil der Schutz vor unerlaubtem Gebrauch des Spielbetriebes zu den Aufgaben der Staatsgewalt gehöre. Block geht so weit, ein allgemeines Verbot solcher Zuteilungsverfahren zu fordern, deren Wesen auf der Anwendung des Spielbetriebes beruhen. Es stehe der ernste Wille zur Tat von vielen Tausenden von Bausparern auf dem Spiele, ein Zustand, der nicht nur den Schutz der neuen, sondern auch der alten Bausparer erfordere. Wenn der Gesetzgeber sich nicht zur allgemeinen Beseitigung des lotterieähnlichen Zuteilungs-

[119] Block, „Die Bausparkassen unter dem Versicherungsaufsichtsgesetz". Die Wohnung 1931, H. 1.

verfahrens hätte entschließen können, so müßte es die nächste gesetzgeberische Aufgabe sein, alle Zuteilungsverfahren zu beseitigen, die sich bisher als ungerecht und schädlich erwiesen haben. Block denkt dabei an das bei uns übliche Wettsparen. Er geht sogar so weit, dem Gesetzgeber Unkenntnis über das eigentliche Wesen der Bausparkassen vorzuwerfen, weil er einen so wichtigen und gefährlichen Punkt wie das Wettsparen gar nicht erwähnt habe. Auf der einen Seite habe der Gesetzgeber Unterlassungssünden begangen, wogegen er auf der anderen Seite unbegründete und überflüssige Forderungen gestellt habe. So sei es z. B. befremdend, daß gerade diejenigen Rechtsformen der Bausparkassen abgelehnt worden seien, die dem Wesen des kollektiven Sparens entsprechend sich am besten bewährt hätten. Das geringe Verständnis in maßgebenden Kreisen für das kollektive Bausparen komme gerade darin zum Ausdruck, daß man die ursprüngliche und wesensbegründete Form der Genossenschaft ablehne und an Stelle dessen die hochkapitalistische Rechtsform der Aktiengesellschaft vorschreibe. Diese Forderung von Block steht allerdings in Widerspruch mit seiner Darstellung des anglikanischen Bausparwesens. Hier gibt Block nämlich zu, daß bei den anglikanischen Bausparkassen, die ursprünglich alle genossenschaftlich oder Vereine auf Gegenseitigkeit waren, sich die genossenschaftliche Form im Laufe der Jahrzehnte aufgelockert und sogar in einigen Staaten von Amerika eine kapitalistische Rechtsform angenommen habe. Zum Schluß kritisiert Block noch, daß der Gesetzgeber der unheilvollen Tätigkeit des Vertretertums keine Schranken gesetzt habe. Die Werbetätigkeit durch Vertreter sei wegen der Provisionshascherei als unzweckmäßig anzusehen und es sei Aufgabe der Staatsaufsicht, auch in dieser Beziehung die Bausparer vor Uebervorteilung zu schützen.

Eine gleiche ablehnende Stellung gegenüber dem Gesetz nimmt auch v. Beckerath ein[120]. Er behauptet, daß das Gesetz seinen Zweck nicht erfülle und den von den Bausparern gestellten Anforderungen nicht gerecht werde; mit einem derartigen Gesetz würde man ebensowenig erreichen wie mit der Belassung eines gesetzlosen Zustandes. In dem Gesetz trete nur der Geist der Kritik aus den Jahren 1925 bis 1927 zutage, der dem Bausparwesen keine Anerkennung gezollt habe. Beckerath hält auch ein Verbot der Genossenschaftsform für unzweckmäßig. Ebenso läßt er sich gegen den Konzessionszwang aus und fordert dafür einen Eingriff in das Vertragsrecht.

Wie die Ausführungen bereits zeigten, geht das Gesetz vielen Bausparkritikern nicht weit genug. So werden z. B. noch Wünsche nach Bestimmungen über die Beleihungshöhe, Reservenbildung und

[120] v. Beckerath, „Das Bausparkassengesetz". Die Wohnung 1931, H. 10.

Höhe des Eigenkapitals laut[121]. Manche Bausparkritiker gehen in den Wünschen noch weiter und verlangen weitgehendste materielle Regelung, wie das Verbot gewisser Zuteilungssysteme, Rückzahlungspflicht der Kasse bei offensichtlicher Notlage des Bausparers und mehr. Die Machtbefugnisse gehen aber weit genug, z. B. beim Zulassungsverfahren (§§ 5 ff. VAG.); dazu ist die Durchführungsvorschrift so gehalten, daß es dem Aufsichtsamt ermöglicht wird, mit den wechselnden Bedürfnissen des Bausparkassenwesens Schritt zu halten. Es ist unmöglich, das Bausparkassenwesen von heute auf morgen in gesunde Bahnen zu lenken. Es wird oft bemängelt, daß das Gesetz nicht sofort nach seiner Verabschiedung, sondern erst am 1. 10. 31 in Kraft getreten ist. Man erwartete allerdings, nach Verabschiedung des Gesetzes bis zu seinem Inkrafttreten eine Fusion schwacher Kassen mit alten guten Unternehmungen; aber nicht nur das Gegenteil trat ein, anstatt einer Zusammenfassung erfolgte eine Zersplitterung. Dazu kommt seit dem 1. 4. 31, dem Tage der Verabschiedung des Gesetzes — eine große Anzahl zweifelhafter Neugründungen, obwohl eine durch die jetzigen Wirtschaftsverhältnisse bedingte rückläufige Bewegung festzustellen ist. Es bestand also in Wirklichkeit gar kein Bedürfnis zur Neugründung von Bausparkassen. Die Gründung der Kassen im letzten halben Jahre vor Inkrafttreten des Gesetzes wollten lediglich am 1. 10. 31 ein Bestehen ihres Instituts bezeugen, um damit die Möglichkeit zur vorläufigen Weiterexistenz nach § 133 Abs. 2 VAG. zu erreichen.

Die Tätigkeit des Aufsichtsamtes entscheidet über den praktischen Erfolg des Bausparkassengesetzes. Bei der geringen Berücksichtigung des materiellen Teils durch das Gesetz werden die wesentlichsten Punkte, wie Sicherung der Darlehen, Zwischenanlage der Spargelder und andere nicht berührt. Um so schwieriger und verantwortungsvoller wird sich daher die Aufgabe der Aufsichtsbehörde in den ersten Jahren ihrer Tätigkeit gestalten. Man kann wohl sagen, daß von ihrer Aufsichtstätigkeit die Zukunft unseres deutschen Bausparwesens in erheblichem Maße abhängt.

Welchen Erfolg man von der Tätigkeit des Aufsichtsamtes erwarten kann, soll in folgendem kurz erwähnt werden: An Stelle der bis zum Inkrafttreten völlig ungezügelten Neugründungen muß im Laufe der Zeit eine planmäßige Gründungs- und Konzentrationspolitik treten. Das Gesetz schreibt allerdings vor, daß die Genehmigung zu einem Geschäftsbetrieb nicht von dem Nachweis eines Bedürfnisses abhängig ist. Diese Lücke im Gesetz wird dadurch aus-

[121] Dr. Picard sagt in der Kölnischen Zeitung Nr. 389/1931: „eine Zwangsvorschrift über die Höhe des Eigenkapitals und die Notwendigkeit der getrennten Verwaltung desselben von dem Sparvermögen fehlt immer noch."

geglichen, daß die Aufsichtsbehörde den Geschäftsplan nach der rechnerischen, technischen und finanziellen Seite prüft. Die Aufsicht soll ihr Augenmerk hauptsächlich auch darauf richten, ob die Interessen der Bausparer hinreichend gewahrt sind und die Erfüllbarkeit der Verpflichtungen gesichert ist. Diese Bestimmungen werden ein Entstehen betrügerischer oder überhaupt kaufmännisch nicht einwandfreier Bausparkassen verhindern. Die bestehenden Gesetzesvorschriften werden dazu beitragen, daß ein großer Teil der jetzt bestehenden Zwerg- und Kleinunternehmungen aus Sicherheitsgründen und wegen der Kosten des vorgeschriebenen Verwaltungsapparates auf die Dauer nicht weiter bestehen wird.

Infolgedessen werden sich viele kleine Kassen zu größeren Betrieben zusammenschließen, was als ein indirekter Erfolg der Gesetzesauswirkung anzusehen ist.

Am wesentlichsten erscheint die künftige Auswirkung des Gesetzes auf die Werbetätigkeit. Durch die Prüfung der allgemeinen Spar- und Darlehensbedingungen und der Werbeprospekte durch die Aufsichtsbehörde müssen wir in unserem deutschen Bausparwesen endlich dazu kommen, daß alle Bausparer beim Abschluß eines Bausparvertrages sich über ihre Verpflichtung und Aussichten auf Zuteilung im Klaren sind. Die Aufsichtsbehörde muß auf eine Beseitigung aller absichtlich oder unabsichtlich unklar gehaltenen Versprechungen über Zuteilung hinwirken. Wir haben es eben bei unseren Bausparern mit Leuten zu tun, die größtenteils geschäftsunerfahren sind und auf Grund großzügiger Versprechungen Bausparverträge abschließen, um in kurzer Zeit ein benötigtes Darlehen zu erhalten. Ueber die Höhe der laufenden Beiträge und die Möglichkeit sie zu leisten sind sich diese Bausparer oft nicht im klaren. Eine Werbung um jeden Preis durch die Vertreter der Bausparkassen muß auf alle Fälle vermieden werden, damit die Kasse nicht schon nach kurzer Zeit ein Storno vieler Verträge vorzunehmen braucht.

Im gemeinsamen Interesse der Bausparer und Bausparkassen geschieht die Durchführung der innerbetrieblichen Kontrolle durch das Aufsichtsamt. Diese Behörde wird in der nächsten Zeit eine umfangreiche und wichtige Beratungstätigkeit auszuüben haben. Viele Kassen werden einer Sanierung bedürfen oder ihr System vollkommen umstellen müssen. Durch die laufende Kontrolle der Verwaltungseinnahmen und Ausgaben, durch eine äußerst scharfe Beschränkung der Werbekosten wird die Arbeit des Aufsichtsamtes, zusammen mit der der Treuhänder, dem gesamten Sparerkreise die Gewähr dafür zu bieten haben, daß eine Umstellung oder Sanierung ohne Verluste für die Bausparer vorgenommen werden kann.

X. Sind Betriebskombinationen möglich?

1. Mit Hypothekenbanken.

So groß in Deutschand der Unterschied zwischen einem Sparkassenbuch und einem Pfandbrief ist, so große Aehnlichkeit weisen der deutsche Pfandbrief und das englische „Pass. Book" der Bausparkassen auf, die bekanntlich den gleichen Sparerkreis haben. Durch die von der Praxis entwickelte Vervollkommnung des „Pass-Book" ist das Aufkommen des Pfandbriefes in England unmöglich geworden. Bei uns liegen die Verhältnisse vorläufig noch umgekehrt. Dieser Zustand wird sich ändern, wenn die deutschen Bausparkassen ebenso hohe Zinsen auf Einlagen gewähren, wie die Pfandbriefbanken bei der Effektiv-Verzinsung auf Pfandbriefe. Der Umstand der hohen Verzinsung auf Einlagen bei englischen Bausparkassen hat bewirkt, daß es dort keine Pfandbriefbanken gibt, zumal die wirtschaftliche Funktion der englischen Bausparkasseneinlagen dieselbe ist, wie die unserer Pfandbriefzeichnungen. Damit kann man wohl behaupten, daß bei der Einführung eines höheren Zinssatzes im deutschen Bausparwesen eine Verschiebung der Sparerkreise nicht zu Lasten der Sparkassen, sondern der Pfandbriefbanken geschieht. Der deutsche Pfandbriefabsatz ist aber sowieso schon auf ein Minimum zurückgegangen, sodaß man nicht nur von einer Verschiebung der Sparinteressenten, sondern sogar von einer Neugewinnung sprechen könnte. Es ist deshalb anzunehmen, daß in unserem Falle ein Teil des Publikums, das früher Pfandbriefe kaufte, sich nunmehr den Bausparkassen zuwendet. Es sei im Zusammenhang mit dieser Entwicklungsmöglichkeit der Bausparkassen auch die Frage erörtert, von wem und in welchem Umfang Pfandbriefe vor dem Kriege gekauft wurden. Trotzdem diese Frage mangels Unterlagen nicht definitiv beantwortet werden kann, so kann man doch mit einiger Wahrscheinlichkeit die wichtigsten Tatsachen feststellen. Wenn vor dem Kriege, als die Bausparkassen bei uns noch unbekannt waren, jemand beabsichtigte, sich später ein Haus zu kaufen, so mußte er selbstverständlich rechtzeitig das notwendige Kapital hierfür ansammeln. Ob die zu sparende Summe zur vollen Bezahlung oder nur zu einer Anzahlung des zu kaufenden Hauses reichen sollte, kann außer Betrachtung bleiben. Die üblichste Form zur Ansammlung eines Kapitals für den Hauserwerb war früher der Ankauf von hochverzinslichen Pfandbriefen, die einmal einen feststehenden Gewinn einbrachten, dazu schnell liquidierbar waren und stets eine unbedingt sichere Kapitalanlage boten. Bei der Betrachtung der wirtschaftlichen Funktion dieser Pfandbriefgelder könnte man sagen, daß die Pfandbriefbanken bereits früher das Zwecksparen zum Wohnungsbau unbewußt betrie-

ben haben, im gewissen Sinne also Vorläufer unserer heutigen Bausparkassen sein könnten, allerdings mit der wichtigsten Ausnahme, daß ihnen das kollektive Moment fehlte.

Bei der Betrachtung der Sachlage im heutigen Hypothekenbankwesen läßt sich die Frage aufwerfen, ob eine Einbeziehung des Bausparprinzips in das Hypothekenbankwesen möglich ist. Zu der Frage der technischen Möglichkeit einer Kombination zwischen dem Hypothekenbank- und Bausparwesen tritt noch die Frage hinzu, ob die Hypothekenbanken überhaupt gewillt sind, sich in ihrer Geschäftsgebarung den Bausparkassen irgend wie zu nähern. Schwan, der Geschäftsführer des „Deutschen Vereins für Wohnungsreform" hat bereits vor einiger Zeit versucht, den Leiter eines Hypothekeninstituts zu veranlassen, kleinere Sparbeträge in monatlich gleichbleibenden Raten anzunehmen. Sein Ziel war, dem Sparer nach Anwachsen der kleinen Beiträge bis auf RM 100.— einen Pfandbrief auszuhändigen, das ganze Geschäft also als einen Kauf von Pfandbriefen auf Abzahlung zu gestalten. Schwans Plan wurde jedoch von den Hypothekenbanken aus berechtigten Gründen abgelehnt.[122] „Das haben wir nicht nötig. Abgesehen davon, daß es fraglich ist, ob die Kosten eines solchen Verfahrens die Arbeit lohnen, würde ein solches Verfahren eine Konkurrenz für unsere Sparkassen und Versicherungsinstitute bedeuten. Sie zu vergrämen, haben wir nicht den geringsten Anlaß, denn es ist entschieden bequemer und gewinnbringender, diesen Instituten für einige RM 100 000.— Pfandbriefe über den Ladentisch zu verkaufen, als sie in mühseliger Kleinarbeit zusammenzustottern".

Mir erscheint die Kostenfrage bei der Kleinstückelung der Pfandbriefe als wesentlichster Grund für die ablehnende Haltung der Pfandbriefbanken in der vorgeschlagenen Neuorganisierung ihres Pfandbriefabsatzes. Man muß zugeben, daß ein kleiner Teil der Hypothekenbanken sich auch in der Nachkriegszeit bei der Beleihung von Einfamilienhäusern betätigt hat. Als Beispiel sei hier die „Kleinhausfreundliche" Bayrische Handelsbank angeführt, die sich einzig dastehend unter den privaten Hypothekenbanken seit langen Jahren mit der Finanzierung von Eigenheimen durch Ausgabe von kleinen, unkündbaren Tilgungshypotheken befaßt hat. Auch hier haben sich bei der Kleinstückelung von Hypothekenpfandbriefen Kosten-Schwierigkeiten ergeben, sodaß die genannte Hypothekenbank in ihrem Geschäftsbericht[123] bezweifelt, „ob es bei dem übermäßigen Druck der Steuern und sonstigen Unkosten möglich sein wird, diese Pflege nach Form und Umfang, wie bisher, fortzubetreiben. Denn die Verwal-

[122] Schwan, „Die Zukunft der Bausparkassen". Die Wohnung 1931, Seite 185.

[123] Geschäftsbericht der Bayrischen Handelsbank über das Geschäftsjahr 1929, Seite 6.

tungskosten sind unabhängig von der Höhe der einzelnen Hypothek für jeden Posten gleich groß, sodaß bei der Kleinstückelung die Erträgnisse nicht annähernd zur Deckung auch nur der reinen Verwaltungs-Ausgaben hinreichen, ganz zu schweigen von der Möglichkeit, daraus auch noch die erforderlichen anteiligen Beiträge zur Sicherung der Dividenden- und Steuerzahlung sowie der nötigsten Reservestellung zu gewinnen." Wie sehr aus diesem Grunde der Anteil der Eigenheime an der Gesamtbeteiligung von Wohnhäusern abgenommen hat, ist aus folgender Tabelle ersichtlich[124]. (Bei der Tabelle bedeuten die eingeklammerten Zahlen der Jahre 1926 bis 1928 den Teil der Beleihungen, für den im Geschäftsbericht des Jahres 1928 die Hoch- und Flachbauten besonders angeführt worden sind.)

Tabelle

Darlehensbewilligung der Bayrischen Handelsbank auf Wohnungsbauten.

Jahr	insgesamt		davon entfallen auf Flachbauten:			
	Betrag in Mill. RM.	Zahl der bel. Wohn.	Betrag in Mill. RM.	%	Zahl der Wohn. Absolut	%
1926	(11,9)	(2790)	(5,9)	50	(1227)	58
1927	(18,3)	(4050)	(6,3)	34	(1545)	38
1928	(18,2)	(3327)	(3,2)	18	(752)	23
1929	(22)	(3676)	(3,5)	16	791	22
1930	37,6	6688	4,1	11	712	11

Generell ist zu sagen, daß wir auch bei dieser Frage den Gang der Dinge im heutigen Bausparwesen abwarten müssen. Es wird sich bestimmt im Laufe der kommenden Jahre entscheiden müssen, ob die heutigen Bausparkassen ihre einzigartige Stellung beibehalten werden, oder ob sie sich nach der Seite der Versicherungsgesellschaften oder der Hypothekenbanken orientieren werden. Man kann sagen, daß die Entwicklung der Bausparkassen von den Hypothekenbanken unterschätzt worden ist. Trotz der Organisation des Hypothekenbankwesens ist für die Rationalisierung des Absatzes von Hypothekenpfandbriefen in den letzten Jahren wenig geschehen. Der Absatz ist auf den unregelmäßigen konjunkturbedingten Verkauf durch andere Banken angewiesen, da das Zusammenarbeiten der Hypothekenbanken mit den fortlaufend gut gespeisten Kapitalquellen der Sparkassen und Sozial- und Lebensversicherungsgesellschaften ziemlich bedeutungslos ist. Die letzteren wenden sich immer mehr von den Hypothekenaktienbanken ab und arbeiten vornehmlich mit den öffentlich-rechtlichen Pfandbriefinstituten. Vor dem Kriege konnte man beobachten, daß die Hypothekenbanken den Baugeldbedarf zu einem großen Teil deckten. Ein großes Hinder-

[124] Die Wohnung 1931, S. 186.

nis war die Vorschrift der niedrigen Beleihungsgrenze, die nach dem Kriege noch 40 % betrug. Dazu kam die schwierige Beschaffung zweitstelliger Privathypotheken. Auch die Hauszinssteuermittel waren sehr beschränkt, wozu noch ihre bürokratische Verwaltung kam. Aus diesem Grunde waren die vorhandenen Kreditorganisationen nach der Stabilisierung unserer Währung nicht in der Lage, das zu bieten, was die Bausparkassen leicht konnten. Die Sparkassen erkannten die ihnen drohende Gefahr und gründeten öffentlich rechtliche Bausparkassen. Bei dem üblichen Geschäftsbetrieb der Hypothekenbanken haben die Bausparkassen ohnehin ihnen gegenüber mancherlei Vorteile. Es liegt im Sinne des Abschlusses eines Bausparvertrages, daß die Bausparkassen dem Sparer einen Rechtsanspruch auf ein Hypothekendarlehen geben. Bei den Hypothekenbanken jedoch erwirbt der Pfandbriefkäufer niemals ein Recht auf ein Darlehen. Es bestehen keinerlei rechtliche Beziehungen zwischen dem Aktiv- und Passivgeschäft, wie wir es bei den Bausparkassen haben. Der größte Nachteil der Hypothekenbanken gegenüber den Bausparkassen ist die Gebundenheit an die Beleihungsgrenze. Bei den Hypothekenbanken geht die Beleihung des Objekts nicht über 40 % im allgemeinen hinaus; die Bausparkassen können jedoch bei der Anwendung der Amortisationshypothek bis zu 80 % des Wertes beleihen. Dabei erhebt sich die Frage, wie weit sich die Hypothekenbanken der Geschäftspraxis der Bausparkassen anpassen können, ohne dabei gegen die ihnen obliegenden gesetzlichen Vorschriften zu verstoßen. Das Hauptproblem ist, wie die Kombination des Aktiv-Passivgeschäfts zu ermöglichen ist. Die Verknüpfung des Aktiv- mit dem Passivgeschäft könnte in der praktischen Durchführung bei den Hypothekenbanken derart geschehen, daß sie genau wie die Bausparkassen mit dem Bausparer (in unserem Falle also Pfandbrieferwerber) einen Bausparvertrag abschließen. Der Bausparer muß sich bekanntlich zur Leistung von regelmäßigen Einzahlungen verpflichten, in diesem Falle also zur regelmäßigen Bezahlung und Abnahme von Pfandbriefen. Diesem Passivgeschäft der Hypothekenbanken kann dann das Aktivgeschäft gegenübertreten, indem die Hypothekenbanken dem Sparer unter Zugrundelegung bestimmter Wartezeiten und Tarife ein Baudarlehen zusichern. Gesetzlich ist gegen diese Geschäftsgebarung nichts einzuwenden; nach dem Hypothekenbankgesetz sind auch Bausparverträge zulässig. § 5 sagt, daß die Hypothekenbanken außer der Gewährung hypothekarischer Darlehen und der Ausgabe von Hypothekenpfandbriefen nur bestimmte Geschäfte betreiben dürfen, die erschöpfend aufgezählt sind (wie z. B. Beleihung von Verkehrsobjekten, Effektenkommissionsgeschäft u. a.). Wie es im Entwurf des Hypothekenbankgesetzes hieß „konnten alle anderen Hilfsgeschäfte selbstverständlich im Gesetz nicht festgestellt werden". Es besteht

daher die Möglichkeit, Bausparverträge im obengenannten Sinne abzuschließen. Allerdings ergeben sich dann Schwierigkeiten bei der Festsetzung der Beleihungsgrenze. Wie schon gesagt, beleihen die Hypothekenbanken im allgemeinen nur 40 % des Objektes, nach dem Gesetz dürfen sie jedoch bis zu 60 % beleihen. Die Beleihungen werden durch Kündigungshypotheken gesichert, wogegen bei den äußerst hohen Beleihungen der Bausparkassen (bis zu 80 %) die Tilgungshypothek als Sicherheit eintritt. Die Beleihungsvorschriften der Hypothekenbanken hängen sehr eng mit der Gesetzgebung zusammen. Bei der Schaffung des Hypothekenbankgesetzes kannte man nur die Kündigungshypothek, nicht aber die Tilgungshypothek. Da letztere auch im BGB. nicht erwähnt ist, ist es heute noch schwierig, die zur Tilgungshypothek gehörigen Begriffe der Annuität, die Zins- nebst Tilgungsquote umfaßt, und den Begriff der Resthypothek juristisch klarzulegen. Bei der Kündigungshypothek ergeben sich ohnehin große Schwierigkeiten und Gefahren bei der Ablösung, falls eine Stagnation auf dem Kapitalmarkt eintritt. Es ist bereits als Wesensart der Tilgungshypothek erwähnt worden, daß fortlaufende Tilgung dem Schuldner eine Entlastung und dem Gläubiger ein sich stets verminderndes Risiko bietet. Auch heute findet das System der Tilgungshypothek bei den Hypothekenbanken viel Anwendung. Es wäre daher sehr leicht, dieses System in ein ihm nahe verwandtes, nämlich in das des Bausparsystems umzuwandeln. Bei der Einführung eines solchen Systems könnte auch noch im Falle von Vertragsinterventionen seitens der Bausparer ein Vorteil entstehen, indem die Pfandbriefe wegen ihrer Börsennotierung schnell liquidierbar sind, was bei den gewöhnlichen Bausparguthaben nicht der Fall ist. Ferner sind die Pfandbriefe lombardfähig, in verschiedenen deutschen Ländern sogar mündelsicher.

Es ist nicht anzunehmen, daß den Hypothekenbanken durch die Einführung des oben erwähnten Bausparsystems bei äußerst hohen Beleihungen irgend welche wesentlichen Verluste entstehen würden. Die Verluste der englischen[125] Bausparkassen im Hypothekengeschäft waren trotz der hohen Beleihung von 80—90% bisher sehr gering. 1928 betrugen sie RM. 335 000.— bei einem Gesamtdarlehensbestande von RM. 4 000 000 000.—, das sind nicht einmal 0,01%.

Im vorstehenden Abschnitt sind die verschiedenen Möglichkeiten einer geschäftsplanmäßigen Betriebskombination von Bausparkassen mit Hypothekenbanken erwogen worden. Wir sind dabei zu dem Ergebnis gekommen, daß eine Betriebskombination in dem genannten Sinne für beide Kreditvermittlungsinstitute vorteilhaft sein kann. Für die betriebstechnische Lösung der Frage ist ein Geschäftsplan

---

[125] v. Beckerath, Zinsrechnung im Bausparwesen. Heim und Scholle 1929, S. 283.

auszuarbeiten, der die in beiden Geschäftsplänen gezeigten Mängel beseitigt und eine gegenseitige Ergänzung herbeiführt.

Die Durchführung einer Betriebskombination muß eine Fusion der genannten verschiedenartigen Betriebe mit sich führen, wobei bei dieser organisatorischen Maßnahme das Ziel der Unkostenverminderung in Verwaltung und Aufbau des Betriebes im Vordergrunde steht.

Es würde zu weit führen, an dieser Stelle eine genaue Untersuchung der Möglichkeit einer Kostensenkung durchzuführen[126].

Eine mit Erfolg durchgeführte Betriebskombination ergibt für das neu entstandene Kreditvermittlungsinstitut folgende Vorteile:

1. Durch die geschäftsplanmäßige Vereinigung wird die Möglichkeit einer weitgehendsten Erfassung aller Sparerkreise gewährleistet.
2. Eine vollständige Ausnutzung des Verwaltungs- und Werbeapparates ermöglicht eine Verminderung des sonst üblichen Unkostensatzes und trägt somit zu einer Kreditverbilligung bei.

2. Mit Versicherungsanstalten.

Ueber die Kombination des Bausparwesens mit dem Versicherungswesen ist in der jüngsten Bausparliteratur viel geschrieben worden. Zu einer endgültigen Lösung der Frage ist man jedoch noch nicht gelangt, weil Theoretiker und Praktiker sich über einzelne Systemfragen im Bausparwesen noch nicht im klaren sind. Daher ist es auch leicht erklärlich, daß man eine so junge Bewegung wie die deutsche Bausparkassenbewegung nicht ohne weiteres mit dem auf Jahrzehnte lange Geschäftserfahrung gestützten Versicherungsgeschäft kombinieren kann. Dr. Steiniger setzt sich mit der Frage ob das Bausparen als eine Versicherungssparte aufgenommen werden kann, gründlich auseinander[127]. Steiniger ist der Meinung, daß die Kapitalnot der Bausparkassen einzig und allein ihre Weiterentwicklung verhindere. Zu dieser Kapitalnot komme das Fehlen bedeutender Reserven. In der kurzen Zeit ihres Bestehens ist es wohl kaum möglich gewesen, irgendwelche größeren Reserven zu legen, zumal die eingegangenen Bausparraten stets in voller Höhe als Zuteilung ausgeschüttet werden mußten, damit auch die Versprechungen größtmöglichster Zuteilung gehalten werden konnten. Steiniger meint, daß man „die Nichtansammlung von Reserven allenfalls noch im Hinblick auf die eigene Struktur des — gewöhnlich feste Termine nicht enthaltenden — Bausparvertrages verstehen" könnte; das völlige Fehlen eines größeren Eigenkapitals sei ein unhaltbarer Zustand. Dem möchte ich jedoch folgendes entgegenhalten: unter den nahezu

---

[126] Näheres hierüber s. a. unter Abschnitt VII, 4, Unkostenrechnung.

[127] Steiniger, Bausparen als Versicherungssparte. Der deutsche Oekonomist 1931, S. 1192.

300 deutschen Bausparkassen gibt es viele, die mehrere 100 Mill. RM. Sparverträge abgeschlossen haben, selbst aber über ein nur verschwindend geringes Eigenkapital oder einen unbeachtlichen Garantiefonds verfügen[128]. Dieser Strukturfehler der Bausparkassen ist nicht so leicht zu beseitigen. Eine Verbesserung der Kapitalstärke von innen heraus ist kaum zu erwarten, weil die Kassen ihre eingenommenen Beträge sämtlich verausgaben müssen, wie oben bereits angeführt wurde. Ebensowenig wird man eine Verbesserung der Kapitalstärke von außen her, also eine Kapitalerhöhung erwarten können, da die Aktionäre oder Gesellschafter in den meisten Fällen selbst wenig Mittel zur Gründung haben. Da die Bausparbeiträge selbstverständlich nicht zur Erhöhung der Eigenmittel der Gesellschaft verwendet werden dürfen, können aus ihnen nur technische Reserven gebildet werden, die als Garantiefonds zu betrachten sind, aber niemals echte Reserven darstellen. Steiniger glaubt, daß mindestens 200 deutsche Kassen die oben gezeigten Strukturfehler besitzen. Weil eine innere Gesundung niemals geschehen kann und diese Institute „eine Gefahr für das Wirtschaftsleben" bilden, wünscht Steiniger ihr völliges Verschwinden. Die Lösung dieses Problems glaubt er in einer Aufsaugung der kleinen durch größere, gesunde Institute zu finden. Den kleinen Bausparkassen müßte dann die wirtschaftliche Selbständigkeit genommen und ihr Wirtschaftsbetrieb als Teilbetrieb irgend einer Versicherungsgesellschaft aufgenommen werden. Weiterhin meint Steiniger, daß die Einordnung der Bausparkassen in die Versicherungsgesellschaft keine Kombination zweier wesensartig verschiedener Elemente sei: „Die Möglichkeit einer solchen engen Verbindung wird ernstlich nicht bestritten werden können. Bausparkassen und Versicherung sind keineswegs heterogene, unverschmelzbare Elemente, sie sind vielmehr in manchen recht wesentlichen Punkten ähnlich und einander in letzter Zeit auch immer näher gekommen[129]. Vor allem bestehen zahlreiche Fäden zur Lebensversicherung. Im einzelnen soll hier auf die wechselseitigen Beziehungen nicht eingegangen werden. Prinzipiell sei jedoch darauf hingewiesen, daß beide Unternehmungen sowohl im Geschäftszweck, wie auch im Aufbau und Betrieb gewisse Gleichartigkeiten zeigen. Es sei ferner daran erinnert, daß auch der Gesetzgeber sich diesen Standpunkt zu eigen gemacht hat, indem er die Bausparkassen der Aufsicht des Reichsaufsichtsamtes für Privatversicherung unterstellte."

Es taucht also zuerst die Frage auf, in welcher Beziehung überhaupt eine innere Wesensähnlichkeit zwischen einer Versicherungs-

---

[128] Näheres hierüber siehe auch unter Abschnitt VI: „Die Unternehmungsformen der Bausparkassen".

[129] Dieser Meinung schließt sich der Verfasser vorliegender Arbeit nicht an, was auch aus den Schlußausführungen dieses Abschnittes hervorgeht.

anstalt und einer Bausparkasse vorhanden ist. Man kann sagen, daß alles Sparen, durch welches Rücklagen zur Deckung möglicher Fälle gebildet werden, in gewisser Beziehung eine Art von Versicherung ist, die sich in der „Glücks- oder Unglücksrechnung" jedes einzelnen Menschen auswirkt. So könnte man also die englischen BS., die doch nichts anderes als Sparkassen sind, als Versicherungsanstalten der eben genannten Art bezeichnen. Sie beseitigen die Unbestimmtheit des wirtschaftlichen Schicksals ihrer Sparer, indem sie für eine gewinnbringende sichere Anlage ihrer Spargelder sorgen. Wie der Versicherte einer Versicherungsgesellschaft das große Risiko der Unbestimmtheit seiner Zukunft auf die Anstalt abwälzt, so übertragen auch die Kunden der englischen BS. (wie wir bei der näheren Darlegung der dortigen Verhältnisse gesehen haben) das Risiko der gesicherten und gewinnbringenden Anlage der Spargelder auf die Bausparkasse. In einem gegenteiligen Verhältnis dazu steht jedoch der deutsche Bausparer. Er übernimmt persönlich ein großes Risiko, weil er nicht weiß, ob er sein Geld früh — also billig — oder spät, also mit großem Zinsverlust bekommt. Block formuliert den Unterschied zwischen einer Versicherungsanstalt und einer deutschen Bausparkasse[130]: „Bei der Versicherung ist der Eintritt des Notfalles unbestimmt, dagegen die Leistung der Versicherungsanstalt etwas Bestimmtes. Im deutschen Bauspargeschäft ist der Notfall (das Bedürfnis nach einem Darlehen zum Eigenheimerwerb) immer da, ist also etwas zeitlich bestimmtes; der Zeitpunkt der Leistung, der Erfüllung, ist dagegen etwas Unbestimmtes."

Der praktische Vorschlag einer Kombination kleiner, kapitalschwacher Bausparkassen mit großen Versicherungsanstalten geht dahin, das Bauspargeschäft als eine Personensparte im Lebensversicherungsgeschäft zu führen. Es würde somit ein ganz neuer Zweig im Versicherungsgeschäft entstehen, welcher dem Sparversicherungsgeschäft etwas ähnlich ist. Bedenken wegen eines neu aufgenommenen Risikos für den Versicherer können deshalb nicht auftauchen, weil bei einer normalen Beleihungsgrenze nur der vorzeitige Tod des Bausparers das Hauptwagnis des Bauspargeschäftes ist und dieses Risiko durch die übliche Lebensversicherung des Bausparers beseitigt wird. Zur sicheren Durchfühung der alten, bereits bestehenden Versicherungszweige ist es dann allerdings erforderlich, den Bausparfonds von den übrigen Reserven technischer Art zu trennen. Der Bausparfonds würde dann in der Bausparsparte des Versicherungsgeschäftes dieselbe Rolle spielen, wie die Prämienreserve bei der Lebensversicherung.

Trotz theoretischer und praktischer Ablehnung einer Kombi-

[130] Block, „Bausparkassen unter dem Versicherungsaufsichtsgesetz". Die Wohnung 1931, Heft 1.

nation des Bauspargeschäfts mit dem Versicherungswesen kann man heute noch nicht zu einem abschließenden Urteil gelangen. Die positive Lösung der Frage wäre an sich ideal und für die weitere Entwicklung des Bausparwesens nur fördernd. Durch eine Eingruppierung in den normalen Versicherungsbetrieb wird zweifellos eine innere Stärkung der bisher schwachen Kassen erreicht werden, die sich dann weiterhin auch auf eine moralische Stärkung der Bausparerkreise erstrecken würde. Vor allem erhalten die Bausparkassen dann das, was sie bisher mit allen Mitteln und Methoden erstrebt haben, nämlich Kredit. Weiterhin ist den Versicherungsgesellschaften die Möglichkeit gegeben, ihre bisherige Konkurrenz in sich aufzunehmen und somit ihren Betrieb zu vergrößern und zu festigen, zumal das Bausparen in seinen Grundlagen als wirklich gesundes Wirtschaftsziel anzusehen ist. Auch die Führung der jungen Bausparbewegung würde sich durch die Uebernahme von den alten geschäftserfahrenen Leitern des Versicherungswesens günstiger gestalten. So würde z. B. die bei den Bausparkassen übliche planlose Erweiterungspolitik in Schranken gehalten werden, eine Maßnahme, die in erster Linie zur inneren Konsolidierung beiträgt.

Dem zweifellosen „Für" steht aber auch ein nicht weniger bedeutendes „Wider" entgegen, was trotz allem heutigen Wirrwarr der Dinge im Bausparwesen klar zu erkennen und abzuwägen ist. Obschon grundsätzlich gegen eine Einordnung des Bausparwesens in das Versicherungswesen nichts einzuwenden ist und man das Bausparen als Personensparte der Lebensversicherung in eigener Art anerkennen könnte, so ergeben sich doch bei einer Durchführung viele Schwierigkeiten. Diese Schwierigkeiten sind natürlich in erster Linie materieller Art. Es ist wohl zu überlegen, daß die Lebensbanken über einen technisch-mathematischen Betriebsapparat verfügen, der durch die jahrhundertalte vielseitige Entwicklung überaus kompliziert geworden ist. Bei einer derartig langjährigen Geschäftserfahrung kann man bestimmt auf einen innerlich erprobten und gefestigten Geschäftsbetrieb schließen. Welche Frage liegt deshalb näher als die, ob die alten Lebensbanken überhaupt geneigt sind, das so neuartige und bisher ungeklärte Bauspargeschäft zu übernehmen. Der gute Ruf einer Lebensbank könnte durch die Uebernahme einer nicht gerade gut beleumundeten Bausparkasse leicht gefährdet werden. Dieses Moment haben auch schon wissenschaftliche Verfechter der oben dargestellten Idee betont, weshalb auch eine völlige Verschmelzung vom Bauspar- und Lebensversicherungsgeschäft vorläufig abgelehnt wird. Die feine Maschinerie des neuzeitlichen Lebensversicherungsapparates, bei dem alles genauestens auf jeden Pfennig ausgerechnet worden ist, hätte keine Schwierigkeit, den Bausparbestand einer Kasse zu übernehmen. Es bleibt jedoch immer die Frage, ob eine solche Uebernahme für eine konsolidierte Lebens-

versicherungsanstalt nicht ein gewagtes Experiment ist. Es wird also die nächste Aufgabe der geschäftlich interessierten Kreise sein, eine Ideallösung zu finden, die wahrscheinlich aber mit einer nur teilweisen materiellen Verschmelzung sich begnügen muß. Die in der Praxis aufgeworfene Frage, welche Bausparkassen einer Uebernahme durch eine Lebensbank bedürfen, ist einerseits bedeutungslos, wie auf der anderen Seite durch die zeitlich gebundene Entwicklung der heute bestehenden Bausparkassen bedingt. Genau wie kleine Kassen von großen Lebensbanken übernommen werden können, so haben auch unsere größten und gesunden Bausparkassen umgekehrt die Möglichkeit, kleinere, nicht bedeutende Lebensversicherungsgesellschaften zu übernehmen. Man kann ruhig behaupten, daß trotz der großen Altersunterschiede beider Unternehmungsarten nicht ohne weiteres auf Grund ihrer innerlichen Verschiedenheit irgendwelche Qualifikationen festgestellt werden können.

Die großen deutschen Bausparkassen sind unbedingt als Dauerbetriebe anzusprechen. Wenn heute eine Betriebskombination mit Versicherungsgesellschaften erwogen wird, so geschieht dieses vornehmlich aus organisatorischen Gründen. Der Einwand des fehlenden Eigenkapitals bei Bausparkassen und die damit begründete Notwendigkeit der Betriebskombination muß als unbegründet zurückgewiesen werden. Die Funktion der Bausparkassen als Kreditvermittlungsinstitute ist niemals dem Tätigkeitsgebiet der Banken und Versicherungsgesellschaften gleichzusetzen[131 132].

XI. Organisationen und Verbände.

Die große Anteilnahme aller deutschen Bausparer und Bausparkassen an den brennendsten Problemen unseres heutigen Bausparwesens hat in letzter Zeit Organisationen und Verbände ins Leben gerufen, die an der Lösung aller aufgeworfenen bauspartechnischen Fragen mitarbeiten wollen.

Die Frage der Zuammenarbeit aller Bausparkassen wurde zuerst bei der allgemeinen Diskussion über den Bausparkassengesetzentwurf erörtert. Sie führte im April 1930 in Hannover zur Gründung des „Reichsverbandes Deutscher Bausparkassen E. V.", der sich um die Gestaltung des Bausparkassengesetzes sehr bemühte. Im Juni 1930 gab er zum ersten Male seine eigene Zeitschrift „Der Zwecksparer" heraus, die später zur „Deutschen Bausparkassenzeitung" ausgestaltet wurde. Eine weitere Interessenvertretung der deutschen

[131] Näheres s. unter Abschn. VII, 5, „Die Bilanzierung", letzter Hauptabschnitt.

[132] Der Hinweis auf die Lösung der betriebswirtschaftlichen Aufgaben erübrigt sich an dieser Stelle, da sie in diesem Falle die gleichen sind, die im vorigen Abschnitt behandelt worden sind.

Bausparkassen entstand im Mai 1930 mit der Gründung des „Allgemeinen Bundes Deutscher Bausparkassen E. V." in Frankfurt/Main. In seiner ersten Versammlung legte der Leiter die Aufgaben und Ziele dieses Zusammenschlusses dar. Aus dem Arbeitsprogramm und den Satzungen geht hervor, daß der wesentlichste Zweck dieser Organisation die Förderung freundschaftlich-geschäftlicher Beziehungen zwischen den deutschen privaten Bausparkassen sei. Ferner soll sie die Mitglieder gegenüber den Behörden und privaten Organisationen vertreten und ihre Interessen wahrnehmen. Desgleichen soll sie etwaige Streitigkeiten zwischen ihren Mitgliedern auf dem Schiedsgerichtswege beseitigen. Der Leiter führt selbst aus, daß der „Allgemeine Bund Deutscher Bausparkassen" durch eine Vereinigung Treu und Glauben im Geschäftsverkehr schützen will, und zwar bei gleichzeitiger Wahrnehmung der berechtigten Interessen der Bausparer und Bausparkassen. Die Vereinigung hofft, durch ihre Bestrebung eine Ausdehnung des gesunden Bauspargedankens in Deutschland herbeizuführen, u. a. durch Kampf um steuerliche Entlastung, durch Verbesserung und Klarstellung der Systemfragen und durch Schaffung von Zwischenkreditmöglichkeiten, Aufnahme zusätzlicher fremder Mittel und Pflege des Kleinhypothekarkredits.

Der Gründung des letztgenannten Verbandes folgte im Juli 1931 in Münster die Gründung der „Liga Deutscher Bausparkassen", die bisher wenig in Erscheinung getreten ist.

Den Organisationen und Verbänden der Bausparkassen steht die Interessenvertretung der Bausparer gegenüber. Im Januar 1930 wurde in Heidelberg der „Reichsschutzverband Deutscher Bausparer E. V." gegründet. Wie schon der Name dieser Organisation sagt, soll sie allen ihr angeschlossenen Bausparern in Streitangelegenheiten schützend zur Seite stehen. Das Organ dieses Verbandes ist die Zeitschrift „Deutscher Bausparer".

Es soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, daß in letzter Zeit ein wissenschaftliches Interesse an den Problemen des Bausparwesens stark hervorgetreten ist. Der systematische Anfang einer akademischen Bausparkassenwissenschaft wurde im Jahre 1930 von der Universität Münster gemacht; im Herbst 1931 folge die Universität Hamburg, die ihrem versicherungswissenschaftlichen Seminar ein Institut für Bausparkassenwissenschaft angliederte.

Am 31. 8. 1931 wurde in Berlin die Studiengesellschaft für Bausparwesen als freie wissenschaftliche Vereinigung gegründet[133]. Sie soll das Forum für wissenschaftliche Forschung auf den Gebieten des Bausparwesens sein. Ihre Tätigkeit erstreckt sich auf die wissenschaftliche Bearbeitung der für das deutsche Bausparwesen wichtigen organisatorischen, wirtschaftlichen, sozialen, rechtlichen und mathe-

[133] Der Vorstand befindet sich in Berlin S. 14, Dresdnerstraße 43.

matischen Fragen. Das Endziel der wissenschaftlichen Bearbeitung dieser Fragen soll die Nutzbarmachung ihrer Ergebnisse für die Praxis sein. Führende deutsche Bausparkassen gehören der Gesellschaft an, zumal sie alle am Bausparwesen interessierten Kreise, wie Körperschaften und Einzelpersonen in sich vereinigt. Das Organ dieser Studiengesellschaft ist „Die Wohnung" Berlin.

Der Vorsitzende der Studiengesellschaft (Dr. Block) äußerte sich über Zweck und Ziel der Vereinigung[134]: „Groß sind die Schwierigkeiten, aber groß und verlockend auch ihre Ueberwindung. Die Studiengesellschaft ist ins Leben gerufen worden, um an der Ueberwindung dieser Schwierigkeiten mitzuarbeiten. Sie will wissenschaftlich sein in ihren Methoden, aber praktisch in ihren Zielen. Die Ergebnisse der Arbeit der Studiengesellschaft sollen nutzbar gemacht werden für die Bausparkassen, für die Bausparer und für die deutsche Wohnungswirtschaft[135 136]."

XII. Die Zukunft der Bausparkassen.

Sowohl Anhänger als auch Gegner des Bausparwesens haben die Frage erörtert, ob die Bausparkassen in der ihnen heute anhaftenden Form als Dauerbetriebe existieren können. Die Frage gewinnt an Wichtigkeit, wenn man die großen Aufwände — ich denke an den Verwaltungsapparat und an die Verwaltungsgebäude — zur Durchführung des Bausparbetriebes betrachtet. Die laufenden Verwaltungskosten werden bekanntlich von den jeweiligen Mitgliedern der Kasse getragen. Ebenso werden die Kosten der Abschreibung von Verwaltungsgebäuden zu Lasten der Bausparer vorgenommen.

Bei der Untersuchung der Frage, ob eine Bausparkasse als Dauerbetrieb organisiert werden kann, ergeben sich zwei Arten der Betriebsformen, die man als Dauerformen ansprechen kann. Es sind:

1. die Bausparkasse als dauerndes Geldverkehrsinstitut;
2. die Bausparkasse als Form der aneinander gereihten Bausparerzugangsgruppen, die sich selbst finanzieren und von denen jede für sich eine eigene Vermögensverwaltung benötigt.

Im ersten Falle haben wir es mit dem sogenannten offenen Sparerkreise zu tun. Im zweiten Falle handelt es sich um geschlossene Gruppen, bei denen bekanntlich jede einzelne Gruppe sozusagen eine kleine Bausparkasse für sich bildet. Das Zuteilungsverfahren

---

[134] Block: Die Wohnung 1931, S. 161.

[135] Als jährlicher Mitgliedsbeitrag wird von Einzelpersonen RM 10.—, von Körperschaften RM 100.— erhoben; der Mitgliedsbeitrag der Bausparkassen richtet sich nach der Zahl ihrer Mitglieder.

[136] Die Gründung der Studiengesellschaft für Bausparwesen erfolgte sachlich zu derselben Zeit, wie vor 30 Jahren die Gründung des „Deutschen Vereins für Versicherungswissenschaft", der dem damaligen Versicherungswesen ebenfalls bei der Klärung der auftauchenden Probleme helfen sollte.

ist das entscheidende Moment, durch das sich beide Betriebsformen unterscheiden. Bei richtiger Geschäftsführung treten bei der ersten Form alle Vorteile des gemeinsamen Zwecksparens in Erscheinung. Da bei der zweiten Form die einzelnen Gruppen nach erreichtem Zweck, der ihre Auflösung bedingt, verschwinden, läßt sich die zwangsläufige Folge der Vernichtung des Bausparwesens und somit der Bausparkassen überhaupt nicht leugnen. Es bleibt für die nachstehende Untersuchung der Möglichkeit eines Dauerbetriebes nur noch übrig, festzustellen, ob bei einer Bausparkasse ein dauernder Zugang interessierter Bausparer plötzlich unmöglich ist. Mit anderen Worten: Kann der Neuzugang plötzlich beendet sein? Bei der Erörterung dieser Frage muß ich leider das Wort „Schneeballsystem" erwähnen, das den Bausparverteidigern immer wieder von Nichtwissern als Unkenruf entgegentönt. Mit dem Worte „Schneeballsystem" soll ja bekanntlich gesagt werden, daß es einmal keinen neuen Bausparer mehr gebe, der Zugang somit aufhöre und die letzten nicht zur Darlehnszuteilung gelangen. Prominente Mathematiker wie Professor Dr. Schönhardt, Tübingen, Dr. Gießler, Rudolstadt und der bekannte Versicherungsmathematiker v. Beckerath, Berlin haben in den ihnen aufgetragenen Gutachten längst einwandfrei bewiesen, daß der Vorwurf des „Schneeballsystems" eine willkürliche Behauptung der Bausparkassengegner ist, deren Grund zu dieser Behauptung nichts anderes als Konkurrenzneid ist. Ich will mich bei der Untersuchung über die Möglichkeit eines Dauerbetriebes nicht mit den von Bauspartheoretikern bewiesenen mathematischen Ergebnissen begnügen, sondern versuchen, alles „Für" und „Wider" eines Dauerbetriebes auf Grund praktischer Erfahrungen und statistischer Beweise abzuwägen. Wegen der Unwiderlegbarkeit der Gründe, die für einen Dauerbetrieb sprechen und deren Analogie die Richtigkeit obiger Gründe beweist, seien zuerst die Möglichkeiten erwähnt, die eine weitere Stetigkeit des Bausparwesens bewirken könnten. Bei der Anführung von Gründen, die gegen eine weitere Entwicklung oder zu mindest nur eine Stagnation des Bausparwesens sprechen, kann man noch eine Abstufung vornehmen. Es ist zu unterscheiden, ob irgendwelche Faktoren das gesamte Bausparwesen vernichten oder andere Faktoren es nur in seiner Weiterentwicklung hemmen können. An eine plötzliche vollständige Beseitigung des schon ziemlich verwurzelten Bauspargedankens werden auch die schlimmsten Pessimisten nicht glauben. Georg Kropp, der Vater des Deutschen Bausparwesens, geht vielleicht in seinem Pessimismus nicht zu weit, wenn er den heutigen Verhältnissen vorauseilt und sagt[137]: „Ja, der Zugang zu einer Bausparkasse kann auf einmal aufhören, wenn eine

[137] Kropp, „Geschlossene Bausparergruppen oder offene, dauernde Bauspargesellschaft". Die Wohnung 1930, S. 176.

bolschewistisch-mongolische Welle, wie schon ähnlich einmal zur Zeit der Völkerwanderung Mitteleuropa überflutet. Das ist die nächste und höchste Gefahr. Diese zu bannen, dazu ist aber vielleicht mit berufen die deutsche Eigenheim- und Bausparbewegung, besonders dann, wenn sie weiter über Mitteleuropa ausgedehnt wird."

Naheliegender ist der Fall, daß der Zugang an neuen Sparern einmal unterbrochen wird. Die Gründe hierfür liegen in politischen und wirtschaftlichen Krisen. Als deutliches Beispiel hierfür haben wir die Verhältnisse in Deutschland. Während in den letzten Jahren die Zugangskurve außergewöhnlich emporschnellte, ist sie durch die schlechte wirtschaftliche Lage in neuester Zeit zwar noch nicht gefallen, aber doch am Wendepunkt angelangt. Es wird einzig und allein von der weiteren Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse abhängen, ob wir mit einer Stagnation oder gar mit einem Rückgang in unserer Bausparbewegung zu rechnen haben.

Der Grundgedanke des Bausparwesens, nämlich der Drang nach einem eigenen Heim und die Sehnsucht nach einem eigenen Fleckchen Erde werden immer seine besten Stützen sein. Diese inneren Motive der Bausparinteressenten sind heute bei uns noch von einer Wandlung abhängig. Der Umwandlungsprozeß der Wohnweise, von der Mietwohnung zum Eigenheim, unterstützt durch die Einführung neuer Verkehrsmöglichkeiten, ferner durch die Einführung neuer Arbeitsweisen und Arbeitszeiten kann natürlich nicht von heute auf morgen geschehen. Es ist anzunehmen, daß diese Umwandlung mindestens drei bis vier Generationen dauern wird, wie es im umgekehrten Falle auch ein Jahrhundert gedauert hat, bis ein großer Teil unseres Volkes vom Land und aus den Kleinstädten zu Mietern der großen Häuserblocks geworden ist. Der Drang nach einem Eigenheim wird immer nur eine ideelle Stütze des Bausparwesens sein. Anders steht es mit dem Wohnungsbedarf. Er stellt für alle Zeiten das materielle Erfordernis nach Bausparkassen dar. Diese wesentliche Behauptung wird eines Beweises bedürfen. Ungläubige haben wiederum nichts anderes zu tun, als diese Behauptung zu bestreiten und zwar mit dem Einwand, daß der Neuzugang an Bausparern doch einmal aufhöre. Man geht dabei von folgenden Erwägungen aus: In Deutschland gibt es etwa zurzeit 14 Millionen Familien. Diese Zahl soll annähernd konstant bleiben und eine beschränkte Anzahl von den genannten Familien sollen Bausparer sein. Ist diese Zahl erschöpft und auch die Wohnungsnot beseitigt, dann würde das Bausparen aufhören! Soweit die Behauptung. Daß es eine statistisch-mathematische Grundlage für die Möglichkeit eines unaufhörlichen Zugangs von Bausparern gibt, werde ich in nachstehender Gegenbeweisführung klarzumachen versuchen: Wir nehmen an, daß die Zahl der Familien in Deutschland nicht weiter wächst, sondern konstant bleibt. Diese konstante Zahl erfaßt von Zeit zu Zeit andere

Familien. Einmal verschwinden alte Familien durch Tod, andere wiederum lösen sich auf. Auf der anderen Seite treten dauernd neue Familien hinzu. Deshalb kann die Anzahl der Familien nie gleichbleiben, sie ist fortwährend irgendwelchen Veränderungen ausgesetzt. Nach dem statistischen Jahrbuch für das Deutsche Reich wurden in den letzten Jahren durchschnittlich 600 000 Ehen geschlossen, infolgedessen entstehen auch jährlich 600 000 neue Familien. Die Rechnung ergibt, daß sich in etwa 25 Jahren die gezählten Familien von 14 Millionen vollständig geändert haben. Die Zahl 14 Millionen, die wir bei unserer Rechnung als konstant angenommen hatten, wird eine „unendlich-fließende". Auf diese „unendlich-fließende" Zahl kann sich folgebedingt also auch eine gleichartige unendliche Reihe von Bausparern aufbauen.

Mit dieser Beweisführung auf mathematischer Grundlage dürfte die Bejahung der Möglichkeit eines ununterbrochenen Neuzugangs von Bausparern gerechtfertigt sein. Die mathematische Grundlage stützt sich allerdings auf die Wahrscheinlichkeitsrechnung. Denn ebenso wie die Lebensversicherungsgesellschaften ihren Berechnungen die Lebens- oder Sterbewahrscheinlichkeiten zugrunde legen und ihre Geschäftspläne auf diese Berechnungen aufbauen, so können auch die Bausparkassen mit einem wahrscheinlichen Zugang von neuen Bausparern rechnen, da sich aus der voraussichtlichen Geburtenziffer immer wieder neue Familiengründungen ergeben.

Der in dieser Abhandlung bereits genannte Bauspartheoretiker und zugleich bekannte Praktiker Kropp gibt uns aus seiner Mappe die Meinung eines Gesinnungsgenossen über die Frage der Möglichkeit eines Dauerbetriebs wieder. Ich lasse den Brief wegen seines originellen und die obigen Ausführungen ergänzenden Inhalts wörtlich folgen. (Die Wohnung 1930, S. 178): „Deutschland hat jetzt etwa über 14 Millionen Haushaltungen[138]. Nehmen wir nun an, daß die Bausparbewegung es wirklich zuwege brächte, daß die Hälfte davon nämlich 7 Millionen ein Eigenheim hätte, so würde dieses für die Bewegung keineswegs eine Stagnation bedeuten, sondern eine dauernde Geschäftstätigkeit, ähnlich derjenigen der englischen Kassen in den letzten Jahren. Wenn man die Lebensdauer eines Eigenheims mit 100 Jahren veranschlagt, und ferner bedenkt, daß die Eigenheime nicht gleichzeitig entstanden sind, sondern sukzessive, dann muß man zugeben, daß ein jährlicher Abgang von 1% durchaus normal ist. Angenommen, es gäbe zurzeit 1 Million Eigenheime (es sind gewiß weniger) und es würden jährlich 60 000 dazukommen, dann wären nach 100 Jahren 7 Millionen Eigenheime da, mit einem normalen Abgang von 1%. Es müßten dann jährlich 70 000 erneuert werden. Schätzt man den Durchschnittswert eines jeden auf

[138] Stat. Jahrbuch 1929, S. 26.

15 000 RM., so ergibt sich eine Summe von 1050 Millionen RM., die jährlich aufgewendet werden müßte, damit nur eine Stagnation besteht. Jeder wirkliche Fortschritt im Wohnungswesen würde größere Aufwendungen erfordern. Es wird in Deutschland kommen wie in England, wo Hausreparaturhypotheken ein Geschäftszweig der Bausparkassen sind. Man kann auch vorsichtiger rechnen und dem Haus eine Durchschnittslebensdauer von 200 Jahren zuschreiben. Dann ist der Abgang gleich ½%; aber für Reparaturen muß man dann erheblich mehr einsetzen. Wie man rechnet, man wird immer auf den Jahresbedarf von etwa 1 Milliarde kommen, gerade unter der Voraussetzung der Stagnation der Volkswirtschaft.

Der Beweis eines unmöglichen plötzlichen Aufhörens vom Neuzugang an Bausparern mag allen Bausparinteressenten als Beruhigung dienen. In der schon besprochenen Bausparkrise gilt es als das höchste Gebot der Bausparkassen, den heutigen Bausparerbestand zu halten[139]. Welche Möglichkeiten hierfür unseren Bausparkassen gegeben sind, haben die vorliegenden Ausführungen gezeigt. Dabei lassen die mannigfaltigen inneren und äußeren Bestrebungen nach einer notwendigen Konsolidierung unseres Bausparkassenwesens heute noch nicht auf ein endgültiges Ergebnis schließen. Es wäre vermessen, die Entwicklungsrichtung dieser für uns neuartigen Finanzierungsinstitute für den Wohnungsbau unter den augenblicklichen wirtschaftlichen Verhältnissen definitiv anzugeben. Meine Ausführungen in der vorliegenden Arbeit haben viele Wege der Neuorientierung im Bausparkassenwesen angegeben. Aufgabe der Führer unserer Bausparkassenwissenschaft und -Praxis wird es sein, diese neuen Wege in gemeinsamer Zusammenarbeit zu untersuchen und sie zur Schaffung eines gefestigten inneren und äußeren Aufbaus unserer Bausparkassen zu verwenden. Daß ihnen hierbei ein voller Erfolg beschieden sein möge, ist stets mein Wunsch bei der mühevollen Bearbeitung dieser unerschlossenen Materie gewesen.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit war es nicht möglich, die gesamte Betriebswirtschaft der Bausparkassen erschöpfend zu behandeln und zu kritisieren. Durch die Darstellung und Kritik am bestehenden betriebswirtschaftlichen Aufbau der Bausparkassen sollen neue Wege gefunden werden, die sie als Dauerbetriebe in unserer Gesamtwirtschaft eine unentbehrliche Tätigkeit ausüben lassen.

Wichtige betriebswirtschaftliche Fragen auf diesem Gebiete harren noch ihrer Lösung. Von ihnen sei an erster Stelle die Kostenfrage genannt. Im Abschnitt VII, 4 habe ich die wesentlichsten Fragen der Kostenrechnung behandelt; es soll jedoch nicht unerwähnt bleiben, daß wesentliche betriebswirtschaftliche Fragen dieses an

---

[139] Näheres über die Bausparkrise siehe auch unter Abschnitt IV: Der Stand des Bausparens in Deutschland.

sich umfangreichen Gebietes ungelöst blieben. Dieses geschah einmal wegen einer im Rahmen meiner Arbeit beschränkten Ausführungsmöglichkeit und zum anderen wegen der fehlenden Unterlagen. Zu ihnen gehört insbesondere die Einheitsbuchführung und ein einheitliches System der Rechnungslegung. Es wurde bereits erwähnt, daß diese beiden fehlenden betriebstechnischen Maßnahmen die gesamte betriebswirtschaftliche Untersuchung des Bausparwesens sehr erschweren. Mithin kann die betriebswirtschaftliche Forschung der wichtigsten Bilanzierungsfragen wegen einer fehlenden einheitlichen Rechnungslegung nicht zu Ende geführt werden. Aus den gleichen Gründen ist auch eine betriebswirtschaftliche Forschung auf dem Gebiete des Betriebs- und Unternehmungsvergleiches bei Bausparkassen unmöglich.

Bei der betriebswirtschaftlichen Untersuchung des gesamten Bausparwesens tauchen Probleme auf, die in der vorliegenden Arbeit nur in kurzen Zügen behandelt werden konnten. Eine vollendete betriebswissenschaftliche Lösung der genannten Pobleme kann nur durch eine Spezialforschung erfolgen. Da diese jedoch nur unter Hinzuziehung der heute noch fehlenden wissenschaftlichen Hilfsmittel erfolgen kann, bleibt die Lösung von der zu erwartenden betriebstechnischen Organisierung der Bausparkassen abhängig.

LITERATUR-VERZEICHNIS

BUCHLITERATUR.

Albrecht, Rudolf: „Die Beamten-Baugenossenschaften im Rahmen der deutschen Genossenschaftsbewegung". Berlin 1911. 1. Aufl.

Block, Alexander: „Das Bausparen in England, Amerika und Deutschland". Berlin 1931. 1. Aufl.

Brockhaus, Erich: „Wohnheimstätten". Dissertation. Göttingen 1931.

Emmerich: „Die Sanierung". Mannheim 1930. 1. Aufl.

Findeisen: „Private und öffentliche Bausparkassen". Dissertation. München. 1930.

Goltz, Herbert: „Bausparkassenaufsichtsgesetz vom 6. 6. 1931". Berlin 1931. 1. Aufl.

Hirtsiefer: „Die Wohnungswirtschaft in Preußen". Berlin 1929. 1. Aufl.

Jäger: Kommentar zur Konkursordnung. Berlin 1930. 5. Aufl.

Karding: „Die Finanzierung des Wohnungsbaus". Berlin-Friedenau 1930. 1. Aufl.

Krahn & Kaltenboeck: „Das deutsche Bausparen". Berlin 1932.

Krehl, Willi: „Die Sparkassen und der Wohnungsbau". Dissertation. Leipzig 1931.

Lembke, Fr.: „Der Weg zum Eigenheim". Berlin SW. 11 1931. 1. Aufl.

Lubahn: „Führer zur Beamtenheimstätte nebst Kommentar zum Beamtenheimstättengesetz". Berlin 1930. 1. Aufl.

Manasse, B.: „Die Praxis der Geschäftsgründung". Berlin 1928. 1. Aufl.

Manthey, Willi: „Zur Frage des kommenden Bausparkassengesetzes". Dissertation. Borna-Leipzig 1930.

Meier, Werner u. v. Gruner: „Das Gesetz über die Beaufsichtigung der Bausparkassen". Berlin 1931. 1. Aufl.

Mentzel: „Die Konkursordnung". Berlin 1926. 1. Aufl.

Moßdorf, Joh.: „Die deutsche Heimstättenbewegung der Gegenwart". Dissertation. Halle 1931.

Neumann & Tamm: „Gesetz über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmungen und Bausparkassen". Berlin 1931. 1. Aufl.

Scheeben: „Die Bausparkassen". Köln 1930. 1. Aufl.

Schluckebier: „Was soll man vom Bausparen wissen?" Münster 1930. 1. Aufl.

Schneider, Paul: „Bausparen". Dissertation. Köln 1931.

Simon, Karl: „Das Bausparen und seine Gefahren". Karlsruhe 1932. 1. Aufl.

Steiniger, Arnold u. Bennewitz, Carl: „Bausparkasse und Lebensversicherung". Berlin 1931. 1. Aufl.

Wagemann: „Struktur und Rhythmus der Weltwirtschaft", Berlin 1931. 1. Aufl.

Waldheim, v., Harald: „Das Bausparen". Berlin 1931. 1. Aufl.

Warneyer, Otto: „Das Privatversicherungs- und Bausparkassengesetz". Berlin 1931. 1. Aufl.

Weber, Adolf: „Die Wohnungsproduktion". Grundriß der Sozialökonomik. München 1924.

Wygodzinski-Müller: „Das Genossenschaftswesen in Deutschland". Berlin 1929. 2. Aufl.

Bank-Archiv: 1931. V. 15. 7. Korsch: Reichsaufsicht über die privaten Bausparkassen.
— 1931. 1. 3. Victorius: Finanztechnik privater Bausparkassen.
Bankwissenschaft: 1930. V. 20. 3. v. Rittershausen: Die Einführung des Bausparprinzips bei den Hypothekenbanken.
— 1930. S. 262. Zahlen über englische und amerikanische Bausparkassen.
Baumarkt: 1928. Nr. 12. Hentschel: Die sozialen Bauhütten, ihre Ziele und Entwicklungen.
Bauwelt: 1929. H. 29. Werner: Grundsätzliches über Bausparkassen.
Bauwirtschaftliche Nachrichten: 1929. H. 9. Potyka: Der gegenwärtige Stand der Bausparkassenbewegung in Deutschland.
Blätter für Versicherungsmathematik und verwandte Gebiete: 1929. H. 6. Bd. 1. v. Becherath: Beitrag zur Bausparkassenmathematik. 1929.
— 1929. H. 5. v. Beckerath: Die Wartezeiten bei Bausparkassen.
— 1930. S. 87. v. Behr: Das gerechte Bausparsystem.
— 1930. S. 95. v. Beckerath: Verkürzung der Wartezeit bei Bausparkassen.
— 1930. S. 102. Picard: Mathematische Theorie des Bausparens.
— 1930. S. 271. v. Beckerath: Beitrag zur Bausparkassenmathematik.
— 1931. H. 3. Bd. 2. v. Beckerath: Verkürzung der Wartezeit bei Bausparkassen.
— 1931. H. 3. Picard: Mathematische Theorie des Bausparens.
Das deutsche Handwerksblatt: 1931. H. 3. Riebesell: Die Bausparkasse.
Das Versicherungsarchiv, Wien: 1931. Nr. 1. v. Beckerath: Bausparkassenmathematik.
— 1931. Nr. 4. Vajda: Bemerkungen zur Bausparkassenmathematik.
— 1931. Nr. 9. Schwelger: Einige Grundprobleme der Bausparkassen.
Der deutsche Oekonomist: 1928. S. 1339. Wehling: Das Bausparkassenproblem.
— 1929. S. 527. „Bausparkassen".
— 1931. S. 1192. Steiniger :Bausparen als Versicherungssparte?
Der deutsche Volkswirt: 1931. S. 783. Steinthal: Die Probleme der Bausparkassenbewegung.
Der Diplom-Kaufmann: 1930. S. 186. Hein: Zukunftsaussichten für den deutschen Treuhänder.
Der Kaufmann in Wirtschaft und Recht: 1931. H. 5. v. Böhme: Problemathik der Bausparkassen.
Deutsches Versicherungsarchiv: 1929. H. 4. Meier: Das neue Recht der Bausparkassen.
— 1930. H. 6. Block: Rechtslage der Bausparkassen in England und Amerika.
— 1930. H. 10. Steiniger: Die rechtliche Natur der Bausparkassen.
— 1931. H. 3. Block: Bausparkassengesetzentwurf.
— 1931. H. 7. Meier: Das Bausparkassenrecht.
Die Bank: 1930. S. 212. Korsch: Bausparkassen.
— 1930. S. 999. Heymann: Die Bedeutung der Bausparkassenbewegung.
— 1931. S. 683. Heymann: Gefahren des Bausparens.
— 1931. S. 840. „Das Gute der Bausparkrise".

Die Bank: 1932. V. 6. 1. Weiß: Das Vermögensbuch der GDF.
Die Wohnung: 1929. H. 8. „Zugangsgruppen bei Bausparkassen".
— 1930. H. 1. v. Beckerath: Wettsparen oder Zinsvergütung.
Die Wohnung: 1930. H. 3. v. Beckerath: Erwiderung zum Aufsatz von Weiß.
— 1930. H. 3. Weiß: Ein neuer Typus eines Bausparkassensystems.
— 1930. H. 3. Weiß: Zuteilungsverfahren und Gruppenbildung bei Bausparkassen.
— 1930. H. 5. Block: Eigenheimerwerb durch Bausparhypotheken in Amerika.
— 1930. H. 7. Kropp: Geschlossene Bauspargruppen oder offene, dauernde Bauspargesellschaft.
— 1930. H. 7. v. Beckerath: Der Zins bei Bausparkassen.
— 1930. H. 8. Block: Einzelheiten aus dem Hypothekengeschäft der amerikanischen Bausparkassen.
— 1930. H. 8. v. Beckerath: Der Zins bei Bausparkassen.
— 1930. H. 8. Köpf: Die rechnerischen Grundlagen eines offenen Sparerkreises.
— 1930. H. 9. Weiß: Zins und Zuteilungsfragen bei kollektiven Bausparkassen.
— 1930. H. 9. Lubahn: Die Beamtenbausparkasse und das Bausparsystem „Eigenheim".
— 1930. H. 9. Block: Das Hypothekengeschäft amerikanischer Bausparkassen.
— 1930. H. 10. Köpf: Die rechnerischen Grundlagen eines offenen Bausparerkreises.
— 1931. H. 1. Krahn: Die Wartezeiten im Beharrungszustand bei zinslosen Bausparkassen.
— 1931. H. 1. Block: Bausparkassen unter dem Versicherungsaufsichtsgesetz.
— 1931. H. 2. Kühne: Die Gerechtigkeit der Bauspartechnik.
— 1931. H. 2. v. Brandenstein: Warum komplizierte Tarife beim Bausparen.
— 1931. H. 2. Köpf: Belastung und Entlastung durch Zins und die Bausparpraxis.
— 1931. H. 3. Weiß: Zwei Bausparsysteme.
— 1931. H. 4. v. Beckerath: Die englischen Bausparkassen als Vorbilder der deutschen.
— 1931. H. 4. Runge: Die Uebertragung des Bausparprinzips auf sogenannte „Kapitalbildungsverträge".
— 1931. H. 5. v. Beckerath: Die englischen Bausparkassen als Vorbilder der deutschen.
— 1931. H. 6. „Die Zukunft der Bausparkassen".
— 1931. H. 6. Blumenthal: Die bauspartechnische Gerechtigkeit im offenen Sparerkreis.
— 1931. H. 7. Schwan: Die Zukunft der Bausparkassen.
— 1931. H. 7. Hagen: Bausparkassen- und Versicherungsaufsicht.
— 1931. H. 7. v. Waldheim: Die Bausparkassenwirtschaft.
— 1931. H. 7. Harm-Harms: Bausparlotterie.

Die Wohnung: 1931. H. 7. Kühne: Bauspartechnische Gerechtigkeit und „Zinslose" Bausparsysteme.
— 1931. H. 7. „Gegen die Versicherungssteuer auf Bausparverträge.
— 1931. H. 8. Kühne: Der Begriff der Sparrücklage in der Bauspar technik.
— 1931. H. 8. Harms-Harms: Nachweis der Depositenbankeigenschaft bei Bausparkassen.
— 1931. H. 9. Helmes: Bausparkassen und Hypothekenbanken.
— 1931. H. 9. Kühne: Bausparlotterie.
— 1931. H. 10. v. Beckerath: Das Bausparkassengesetz.
— 1931. H. 10. v. Beckerath: Der Gesetzentwurf zur Regelung des Bausparwesens.
— 1931. H. 11. Block: Wie weit sind deutsche und angelsächsische Bausparkassen vergleichbar?
— 1931. H. 11. v. Beckerath: Zins- und Zuteilungsfragen bei Bausparkassen.
— 1931. H. 11. Lubahn: System „Eigenheim" oder hoher Zins?
— 1931. H. 11. Kühne: Technische Bemerkungen zum Bausparsystem „Eigenheim".
— 1931. H. 12. Partier: Der neue Geschäftsplan der GdF.
— 1931. H. 12. Allmers: Der Gesetzentwurf zur Regelung des Bausparwesens.
— 1932. H. 10. Weiß: Die Höhe der Ein- und Abzahlungen auf Bausparverträge.
— 1932. H. 10. v. Beckerath: Zur Geld- und Werbepolitik der Bausparkassen.
— 1932. H. 10. Astor: Die Sicherheit der Bausparhypothek.
— 1932. H. 10. Schneider: Die Lösung der Frage der Wartezeit.
— 1932. H. 11. Hagen: Zur Vermögensgestaltung der Bausparkasse.
— 1932. H. 11. Weiß: Die bauspartechnische Gerechtigkeit und der Begriff des Dienstwertes.
— 1932. H. 11. Behr: Das gerechte Wettsparsystem.
— 1932. H. 11. v. Beckerath: Zur Geld- und Werbepolitik der Bausparkassen.
— 1932. H. 11. Schneider: Die Lösung der Frage der Wartezeiten.
— 1932. H. 12. v. Beckerath: Zur Geld- und Werbepolitik der Bausparkassen.
— 1932. H. 12. Schöck: Gelöste und ungelöste Bausparprobleme.
— 1932. H. 12. Weiß: Ein allgemeines Zuteilungsverfahren für Bausparkassen.
— 1932. H. 12. Riebesell: Der Einfluß großer Bausparsummen auf die Wartezeiten.
— 1932. H. 12. Weiß: Neue Bausparliteratur.
— 1932. H. 1. Astor: Die Ausgabe von Schuldverschreibungen durch Bausparkassen.
— 1932. H. 1. Riebesell: Grundsätze für den technischen Aufbau der Bausparkasse.
— 1932. H. 1. Harms: Gibt es bereits „Zugelassene" Bausparkassen?
— 1932. H. 1. Runge: Die Rückzahlung gekündigter Bausparguthaben.

Die Wohnung: 1931. H. 19. Brockschmidt: Zur Kritik der Bausparkassengesetzgebung.
— 1931. H. 19. „Die Staatsaufsicht über Bausparkassen".
Stein, Holz, Eisen: 1929. S. 310. Wusse: Allgemeines über das Bausparwesen.
Welt des Kaufmanns: 1931. S. 278. Thies: Arbeitsmethoden der Bausparkassen.
— 1931. S. 286. Böhme: Das Recht der Bausparkassen.
— 1931. S. 291. „Die Bausparkassen im Ausland".
Welt des Kaufmanns: 1931. S. 330. „Bilanz".
Westfälisches Wohnungsblatt: 1929. Nr. 4. Brecht: Bausparen und Bauvereine.
— 1929. Nr. 22. „Das Zwecksparen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Westfalen.
— 1930. V. 25. 1. Plötz: Reichsaufsicht über die privaten Bausparkassen.
— 1930. S. 212. Bilanzen von Baugenossenschaften.
— 1930. Nr. 9. v. Gruner: Einiges zur Problematik des Bausparens.
— 1930. Nr. 21. Brecht: Wo stehen wir in der Bauvereinsbewegung?
— 1931. H. 1. Brecht: Neues Zuteilungsverfahren bei der GdF.
— 1931. Nr. 7. Haas: Bausparkassenaufsicht.
Wirtschaftsdienst: 1930. Nr. 10. Weiß: Problematik der Bausparkassen.
— 1931. S. 845. Brockschmidt: Gestehungskosten und Finanzierung des Wohnungsbaus 1931.
Wirtschaft und Recht der Versicherung: 1931. H. 3. Riebesell: Bausparmathematik.
Wohnungswirtschaft: 1930. V. 15. 2. Schwedt: Die freie Bausparkasse.
Zeitschrift für Betriebswirtschaft: 1929. S. 881. Liefmann: Kapitalbildung und Wohnungsbau.
— 1932. H. 1. Berg: Wie liest man die Bilanz einer Bausparkasse?
Zeitschrift für das Treuhandwesen: 1930. Nr. 9. „Die gesetzliche Regelung des Bausparkassenwesens".
— 1930. Nr. 9. Müller: Treuhandwesen und Bausparkassen.
— 1930. Nr. 11. Müller: Treuhandwesen und Bausparkassen.
Zeitschrift für die genossenschaftliche Selbsthilfe im Bauwesen: 1932. Nr. 6. Die Bedeutung der Bausparkassenbewegung.
Zeitschrift für Handelswissenschaft und Handelspraxis: 1931. H. 7. Hasenack: Selbstfinanzierung.
Zeitschrift für neuzeitliches Rechnungswesen: 1931. S. 302. Neumann: Die Auswertungsmöglichkeiten Powers Lochkartenmaschinen bei einer Bausparkasse.
Zeitschrift für Wohnungswesen: 1930. V. 25. 4. Kettel: Wohnungsnot als Profitquelle.
— 1930. V. 10. 6. v. Gruner: Rechtsformen privater Bausparkassen.
— 1931. H. 7. v. Gruner: Das Bausparkassengesetz.
— 1931. V. 15. 12. Grabowski: Die Probleme der Liquidität bei Bausparkassen.
Zentralblatt der Bauverwaltung: 1929. H. 26. Diskussion von Gruner-Block.

TAGESZEITUNGEN.

Augsburger Postzeitung: 1931. V. 4. 6. „Bauer und Bausparkassen".

Bau-Kurier, Berlin: 1931. Nr. 93. Schirmer: Bausparkassenkrach vermeidbar?

— 1931. Nr. 98. Dasselbe.

Bergwerkszeitung: 1931. V. 23. 11. „Die Bilanzprüfung bei den Bausparkassen".

— 1931. V. 22. 3. Reichsaufsicht über die Bausparkassen.

Berliner Börsen-Courier: 1932. V. 27. 1. „Grundsätzliche Bausparkassenfragen".

— 1932. V. 17. 2. „Auffang von Bausparkassen".

Berliner Börsen-Curier: 1932. V. 13. 3. „Die bisherige und künftige Entwicklung der deutschen Bausparkassen".

Berliner Börsen-Zeitung: 1930. Nr. 477. „Anlage flüssiger Gelder privater Bausparkassen".

— 1931. Nr. 477. Gaudig: „Die Sorge um die Zukunft der Bausparkassen".

— 1932. V. 23. 1. „Schwierige Arbeit der Bausparaufsicht".

— 1932. V. 28. 1. Vogts: Kredite auf Bausparkassen.

— 1932. V. 13. 2. „Tätigkeit der Bausparkassenaufsicht".

— 1932. V. 4. 3. Vogts: Rechtsfragen zum Bausparvertrag.

Berliner Tageblatt: 1930. Nr. 567. Link: Bausparprobleme im kommenden Aufsichtsgesetz.

— 1931. Nr. 177. „Bausparkassen und der Zinsabbau".

— 1931. Nr. 409. Link: Wege und Ziele der Bausparkassenaufsicht.

— 1931. Nr. 423. Lauinger: Treuhänderorganisation für das Bausparwesen.

— 1931. V. 8. 6. „Zinsverbilligung für Bausparkassenkredite".

— 1932. V. 27. 2. „Grundsätze der Bausparkassenaufsicht".

Bremer Nachrichten: 1931. V. 24. 4. „Deutsche Bauspar- und Eigenheimbewegung".

— 1931. V. 9. 8. „Geschichte der Bausparkassen".

Deutsche Allgemeine Zeitung: 1931. V. 9. 3. „Gefahren des Bausparwesens".

— 1931. Nr. 161. Wichterich: Die Reichsaufsicht über die Bausparkassen.

— 1931. Nr. 335. Neuendorff: Warum brechen Bausparkassen zusammen?

— 1932. V. 20. 3. „Mißstände bei den Bausparkassen".

Deutsche Sparkassen-Zeitung: 1927. Nr. 97. „Bausparkassen".

— 1930. Nr. 6. „Die öffentlichen Bausparkassen".

— 1930. Nr. 17. Weiß: Problematik der Bausparkassen.

— 1930. Nr. 22. Meyer: Geschlossene oder offene Gruppen bei Bausparkassen.

— 1930. Nr. 117. Kallmann: Wettbewerbsabkommen im Bausparwesen.

— 1930. Nr. 144. „Grundsätzliches zur Bausparkassenfrage".

— 1931. Nr. 4. „Beleihungsgrenze und Sicherung der Darlehen bei den englischen B.F.

Deutsche Sparkassen-Zeitung: 1932. H. 1. Blumenthal: Die Wirkung von Rückzahlungen gekündigter Bausparguthaben auf die Wartezeit in geschlossenen und offenen Sparerkreisen.
— 1932. H. 2. Blumenthal: Ein allgemeines Kriterium der „bauspartechnischen Gerechtigkeit" von Bauspartarifen.
— 1932. H. 2. Köpf: Zur Frage der „längsten" Wartezeit bei Bausparkassen.
Die Wohnung: 1932. H. 2. Eine zentrale Abwicklungsstelle für notleidende Bausparkassen.
— 1932. H. 2. Seitz: Der Begriff „Prämienreserve" und das Bauspar-wesen.
Heim und Scholle: 1929. H. 9. „Zinsrechnung im Bausparwesen".
— 1931. H. 1. v. Beckerath: Die Vergleichung der Leistung zweier Bausparkassen.
— 1931. H. 4. v. Beckerath: Die Ausrechnung der Wartezeit bei Bausparkassen.
Magazin der Wirtschaft: 1930. S. 469. Wölz: Rückschlüsse der Hauszinssteuerhypotheken.
— 1930. S. 564: „Staatsaufsicht über Bausparkassen".
Monatshefte der Deutschen Bank und Diskonto-Gesellschaft: 1931. H. 2. Decker: Banken und Bausparkassen.
Neumanns Zeitschrift für Versicherungswesen: 1926. Nr. 26. Köpf: Die Wartezeit der Bausparkassen.
— 1930. Nr. 12. v. Waldheim: Private Bausparkassen.
— 1930. Nr. 14. v. Waldheim: Die gesetzliche Regelung der Bausparaufsicht.
— 1930. Nr. 18. v. Waldheim: Private Bausparkassen.
— 1930. Nr. 29. v. Waldheim: Private Bausparkassen.
— 1930. Nr. 30. v. Waldheim: Private Bausparkassen.
— 1930. Nr. 35. v. Waldheim: „Die gesetzliche Regelung des Bausparkassenwesens".
— 1931. Nr. 9. Krahn: Berechnung der Wartezeiten bei Bausparkassen.
— 1931. Nr. 15. „Die Bausparlebensversicherung".
— 1931. Nr. 21. Wolf: Terminologie des Bausparwesens.
— 1931. Nr. 24. Picard: Einiges aus der Bausparkassenmathematik.
— 1931. Nr. 27. Blumenthal: Die Wartezeiten bei Bausparkassen unter der Berücksichtigung einer einmaligen Sonderzahlung.
— 1931. Nr. 27. Krahn: Beiträge zur Mathematik der Bausparkassen.
— 1931. Nr. 32. Blumenthal: Die Wartezeiten in offenen Sparerkreisen.
— 1931. Nr. 43. Blumenthal: Der Einfluß von Sonderleistungen und Fremdgeldern.
Reichsarbeitsblatt: 1929. H. 13. Meier: Ein amtlicher Entwurf des Bausparkassengesetzes.
— 1931. H. 18. Meier: Die Beaufsichtigung der privaten Bausparkassen.
Soziale Praxis: 1929. S. 274. Unverzagt: Die privaten Bausparkassen in Deutschland.
— 1929. S. 299 de la Porte: Die Bausparkassen als neue Organisationsform.
— 1931. S. 1354: Treffert: Zum Bausparkassengesetz.

Soziale Praxis: 1931. Nr. 6. Riebesell: Die öffentlichen Bausparkassen.
— 1931. Nr. 7. Block: Daseinsberechtigung der Bau-Sparkassen in Deutschland.
— 1931. Nr. 7. „Beleihungsgrenze und zweite Hypothek bei den amerikanischen Bausparkassen".
— 1931. Nr. 26. „Parlamentsanträge über Bausparkassenangelegenheiten".
— 1931. Nr. 28. Block: Bausparer und Vertreter.
— 1931. Nr. 43. Findeisen: Kapitalbildung durch das kollektive Bausparen.
— 1931. Nr. 73. „Zum Bausparkassenthema".
— 1931. Nr. 103. „Die Reichsaufsicht über die privaten Bausparkassen".
— 1931. Nr. 110. Block: Die amerikanischen Bausparkassen in der Wirtschaftskrise.
— 1931. Nr. 112. Block: Die englischen Bausparkassen im Jahre 1930.
Deutsche Sparkassen-Zeitung: 1931. Nr. 116: Heimstätten des deutschen Sparsinns.
— 1931. Nr. 118. „Diskussion über das Bausparen".
— 1931. Nr. 120. Brockschmidt: Bausparkassen und Baugenossenschaften.
— 1931. Nr. 123. „Umschuldung von Bankkrediten durch Bausparkassen".
— 1931. Nr. 124. „Gegen die Versicherungssteuer bei Bausparkassen".
— 1931. Nr. 140. „Prüfer der privaten Bausparkassen".
— 1931. Nr. 149. Aust: Die zinsfreien Bausparkassen am Ende ihrer Weisheit.
— 1932. Nr. 7. „§ 11 und die zinsfreien Bausparkassen am Ende ihrer Weisheit".
— 1932. Nr. 15. „Das GdF.-Vermögensbuch.
— 1932: Nr. 16. v. Brandenstein: Die Lücke im Bausparkassengesetz.
— 1932. Nr. 26. „Gegen Mißstände bei privaten Bausparkassen".
— 1932. Nr. 27. Schwelger: Die Rentabilität zinsloser Bausparkassen nach Eintritt des stationären Zustandes.
Deutsche Tageszeitung: 1932. V. 18. 2. „Reformwünsche der Bausparkassen".
Deutsche Zeitung: 1932. V. 18. 2. „Lage bei den Bausparkassen".
Düsseldorfer Lokalanzeiger: 1930. Nr. 6. „Generalangriff auf die Bausparkassen".
Frankfurter Zeitung: 1930. Nr. 677. „Kritisches zur privaten Bausparentwicklung".
— 1931. Nr. 132. „Krisentherapie für das Bausparwesen".
— 1931. Nr. 170. „Die Aufsicht in den Bausparkassen".
— 1931. Nr. 172. „Die Spekulation in der Bausparbewegung".
— 1931. Nr. 642. „Bausparkassenaufsicht".
— 1931. Nr. 656. „Devaheim und das Bausparkassenproblem".
— 1931. Nr. 680. „Devaheim — Konkursbilanz".
— 1931. Nr. 738. „Die Bausparaufsicht beginnt".
— 1931. Nr. 786. „Die neue Bausparkassenaufsicht".
— 1932. V. 11. 3. „Auffangorganisation für Bausparkassen".
Germania Berlin: 1931. Nr. 524. „Komplizierte Bausparkassenprobleme".
Gewerkschaftliche Rundschau: 1930. V. 5. 10. „Baugenossenschaften oder Bausparkassen?

Hamburger Anzeiger: 1930. V. 8. 12. „Der Kampf um das Bausparwesen".
Hamburger Fremdenblatt: 1931. Nr. 279. Riebesell: „Was wollen die Bausparkassen"?
— 1931. Nr. 355. „Die Bausparkassenfrage".
— 1931. V. 17. 6. „Zuschlagsfristen im Bausparwesen".
— 1931. V. 17. 6. „Gefahren im Bausparkassenwesen".
Hannoverscher Kurier: 1931. V. 5. 3 . „Spekulation in der Bausparbewegung".
— 1931. V. 24. 5. „Zins und Wartezeit".
— 1931. V. 30. 8. „Das private Bausparwesen in Deutschland".
— 1931. V. 30. 8. Ries: Zweitstellige Bausparkassenhypotheken.
Kölnische Zeitung: 1931. V. 30. 8. „Erwartungen der Bausparer".
— 1931. Nr. 358. Kropp: Irrtum und Täuschung im deutschen Bausparwesen.
— 1931. Nr. 361. Stomps: Sicherung der Bauspargelder vor Konkursverlust.
— 1931. Nr. 381. Mahlberg: Bilanzen von Bausparkassen.
— 1931. Nr. 389. Picard: Mängel der Gesetzesbestimmungen für Bausparkassen.
— 1931. Nr. 602. „Liga deutscher Bausparkassen".
— 1931. V. 6. 10. „Die Treuhänderschaft bei Bausparkassen".
— 1932. Nr. 25. Völker: Prüfung der Bausparkassen.
— 1932. V. 18. 2. „Bausparkassen melden sich zum Wort".
Kölnische Volkszeitung: 1931. V. 10. 4. „Bilanzen von Bausparkassen".
— 1931. V. 21. 4. „Bilanzen von Bausparkassen und Reichsaufsicht".
— 1931. V. 6. 7. „Sicherung der Bauspargelder vor Konkursverlust".
— 1931. V. 16. 7. „Bilanzen von Bausparkassen".
— 1931. V. 18. 7. „Internationale Bausparkassenliga".
— 1931. V. 20. 7. „Mängel der Gesetzgebung der Bausparkassen".
— 1931. V. 13. 8. „Mängel der gesetzlichen Bestimmungen für Bausparkassen".
— 1932. V. 2. 2. „Zur Handhabung des Bausparkassengesetzes".
Leipziger Neueste Nachrichten: 1931. Nr. 71. „Lebendige Bausparidee".
— 1931. Nr. 141. „Bausparkassengesetz im Verborgenen".
München-Augsburger Abendzeitung: 1932. V. 15. 1. „Bausparkassen unter Aufsicht".
Münchner Neueste Nachrichten: 1932. V. 5. 1. „Kampf gegen die Auswüchse im Bausparkassenwesen".
— 1932. V. 14. 2. „Die neuen Bausparkassenverbote".
— 1932. V. 28. 2. „Vorschriften für Bausparkassen".
Neue freie Presse Wien: 1931. Nr. 422. Sperl: Bausparkassengesetz in Oesterreich.
— 1931. Nr. 23930. Bouffier: Die Bausparbewegung.
Neue Züricher Zeitung: 1931. Nr. 2365. „Bausparkassendämmerung in Deutschland".
Reichspost Wien: 1931. Nr. 53. Bauer: Zinslose oder verzinsliche Bausparkassen.
Rhein-Mainische Volkszeitung: 1930. V. 30. 1. Nell-Breuning: Bausparkassen, ihre Vorteile und ihre Grenzen.

Rhein-Mainische Volkszeitung: 1932. V. 12. 3. „Rettungsmöglichkeiten für die Bausparkassen".
Rheinisch - Westfälische Zeitung: 1931. Nr. 387. „Baufinanzierung durch Bausparkassen".
— 1932. V. 26. 1. „Bausparkassen in England, Amerika und Deutschland".
Saarbrücker Landeszeitung: 1931. V. 25. 8. „Bedingungen der Bausparkassen".
— 1932. V. 8. 3. „Sind die Bausparkassen am Ende?"
Stuttgarter Tagblatt: 1932. Nr. 72. „Bausparkassenbereinigung".
Völkischer Beobachter: 1931. V. 27. 6. „Bausparen ein guter Weg zur Vermögensbildung".
Vossische Zeitung: 1931. V. 23. 7. „Schließung von Bausparkassen".
— 1931. Nr. 123. „Bauspardämmerung?"
— 1932. V. 21. 2. Oesterheldt: Wachsende Bausparkassenkrise: Langsame Staatskontrolle.
Weser - Zeitung Bremen: 1931. V. 14. 5. „Notwendigkeit des Bausparschutzes".
Wiener Neueste Nachrichten: 1931. V. 26. 11. „Schutz des Bauspargedankens in Oesterreich".

MONATLICHE UND HALBMONATLICHE MITTEILUNGSBLÄTTER DER BAUSPARKASSEN UND IHRER VERBÄNDE.

Der Zwecksparer, Organ des Reichsverbandes deutscher Bausparkassen, Hannover.
D.B.S., Nachrichtenblatt der deutschen Bau- und Siedlungsgemeinschaft e. G. m. b. H. (halbmonatlich).
Deutsche Eigenheim-Zeitung, Organ der deutschen Eigenheim-G. m. b. H., Frankfurt/Main (monatlich).
Deutscher Bausparer, Allgemeine Zeitschrift für Bausparwesen und Eigenheimbewegung. Organ des Reichsverbandes deutscher Bausparer, e. V., Heidelberg.
Die Heimstätte, Organ des Heimstättenamtes der deutschen Beamtenschaft und Monatsschrift für das Heimstättenwesen der Beamtenbausparkasse, Berlin (monatlich).
Halbjahresberichte der deutschen Bau- und Bodenbank Berlin.
Heim und Scholle, Deutschland-Bauspar-AG. für Stadt und Land Berlin (monatlich).
Mein Eigenheim, Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot (monatlich).
Nachrichtenblatt der deutschen Baugemeinschaft G. m. b. H. vormals „Zinsloser Baukredit" Leipzig (halbmonatlich).
Unser Heim, Zeitschrift der öffentlichen Bausparkassen, Berlin (monatlich).
Zeitschrift der allgemeinen Bauspargenossenschaft Innsbruck (monatlich).
Der Weg zum Eigenheim, Eigenheimbund „Niedersachsen" e. V., Hannover (halbmonatlich).

VERSCHIEDENE LITERATUR.

Das Bausparwesen in Deutschland, Grundsätzliches und kritisches zum Gesetzentwurf, herausgegeben vom Reichsverband deutscher Bausparkassen, Hannover 1930.

E.B.N. „Wollen und Wirken", Druckschrift des Eigenheim-Bundes Niedersachsen, Hannover 1931.

Ehrenzweigs Assekuranz-Jahrbuch, Wien 1931 (S. 171 ff.).

Gugelmeier, „Oeffentliche Bausparkassen", Sonderdruck und Broschüre der Bankwissenschaft vom 5. 9. 1929.

Hoffmann, dasselbe.

Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Ergänzungsband.

Handwörterbuch für Wohnungswesen, Jena 1930.

Helmes, „Bausparen, seine Problematik und Praxis". Broschüre herausgegeben von der C.C.N., Leonberg 1931.

Hypothekenbankgesetz, nebst Entwurf.

Jahrbuch des Treuhandrechts 1930. (S. 137—142.)

Jahresnachrichten des badischen Sparkassen- und Giroverbandes 1930 bis 1931.

Nolte, „Betriebswirtschaftliche Studien über Bausparkassen, Diplom-Arbeit Mannheim 1931".